

札幌市と札幌近郊の地価と不動産市場の動向に関する
アンケート調査結果

第7回

令和2年3月

公益社団法人 北海道宅地建物取引業協会

公益社団法人 全日本不動産協会北海道本部

公益社団法人 北海道不動産鑑定士協会

目 次

1. アンケート調査の概要	1
(1.アンケート調査の概要 問1主たる営業エリア、問2取扱業務対象)	
2. 第6回からのD I 推移	2
3. 設問ごとの回答内訳	
問3. 地価	9
問4. 取引件数	11
問5. 賃料	15
問6. 入居率	18
問8. 北海道胆振東部地震の影響	21
問9. 地域別の特徴・補足事項・ご感想	27
4. アンケート調査票	32

[1] アンケート調査の概要

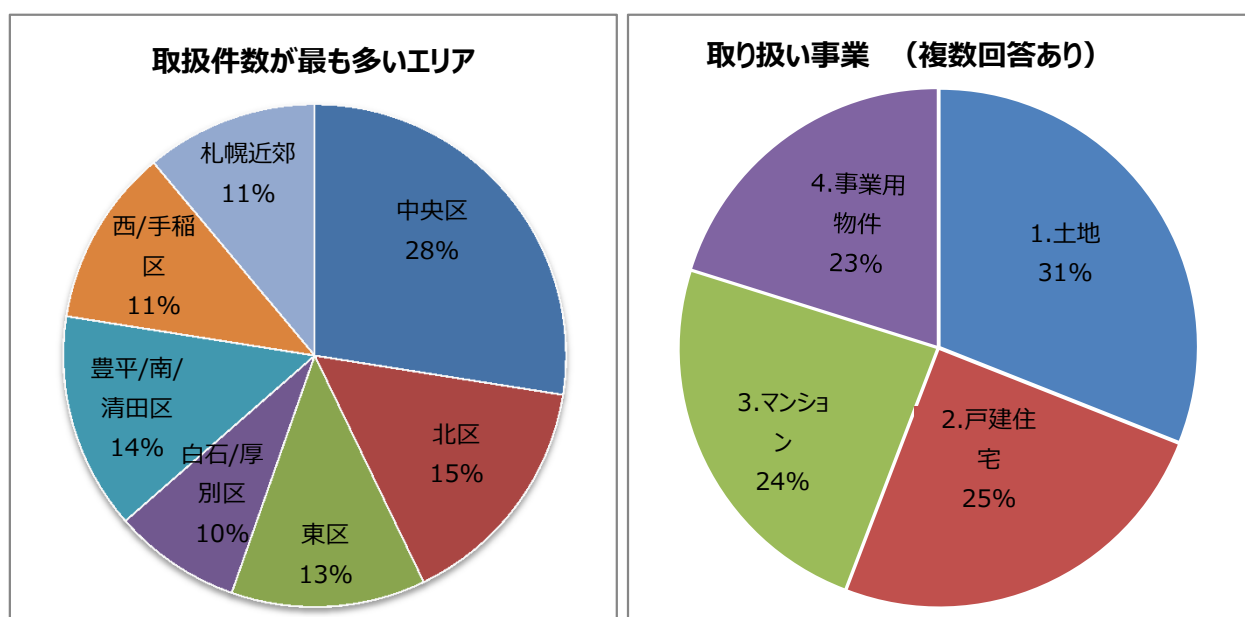
1. アンケート調査の概要

本調査は、(公社)北海道宅地建物取引業協会と(公社)全日本不動産協会北海道本部と(公社)北海道不動産鑑定士協会が共同で、北海道内のうち札幌市及び札幌近郊における、2019年5月1日時点から2019年11月1日時点（今回調査時点）までの半年間の不動産市場に関する実感と、今回調査時点から半年後の2020年5月1日時点における不動産市場に関する予測について調査を行い、(公社)北海道不動産鑑定士協会がアンケート調査結果について取り纏めを行ったものである。

なお、本調査はアンケート回答者の実感や予測を定性的に把握し指数化するものであり（後記「アンケート調査票」の「DI調査」を参照）、実際の取引価格や成約件数等を定量的に示す調査ではない。

- 調査時点 : 2019年11月頃
(公社)北海道宅地建物取引業協会と(公社)全日本不動産協会北海道本部が行ったアンケート実施日は若干異なる。
- 調査集計方法 : (公社)北海道宅地建物取引業協会と(公社)全日本不動産協会北海道本部の両会員に対するアンケート調査（研修時のアンケート実施）を(公社)北海道不動産鑑定士協会が集計。（アンケート調査票の内容は巻末に記載）
- 発送数 : 1,228
- 回答数 : 288 （回収率 23.5%）
- 集計区分 : 北海道全体のうち札幌市及び札幌近郊に限定し、さらに札幌市を6区分した。他は、札幌近郊として、集計を行った。尚、札幌近郊とは、小樽市、石狩市、江別市、北広島市、恵庭市、千歳市等である
- その他 : 主たる営業エリアは最も取引件数の多いエリアです。また、その他エリア（L）は除いている。ただし、問8・問9については、アンケート回答に記載のあったコメントを掲載した。

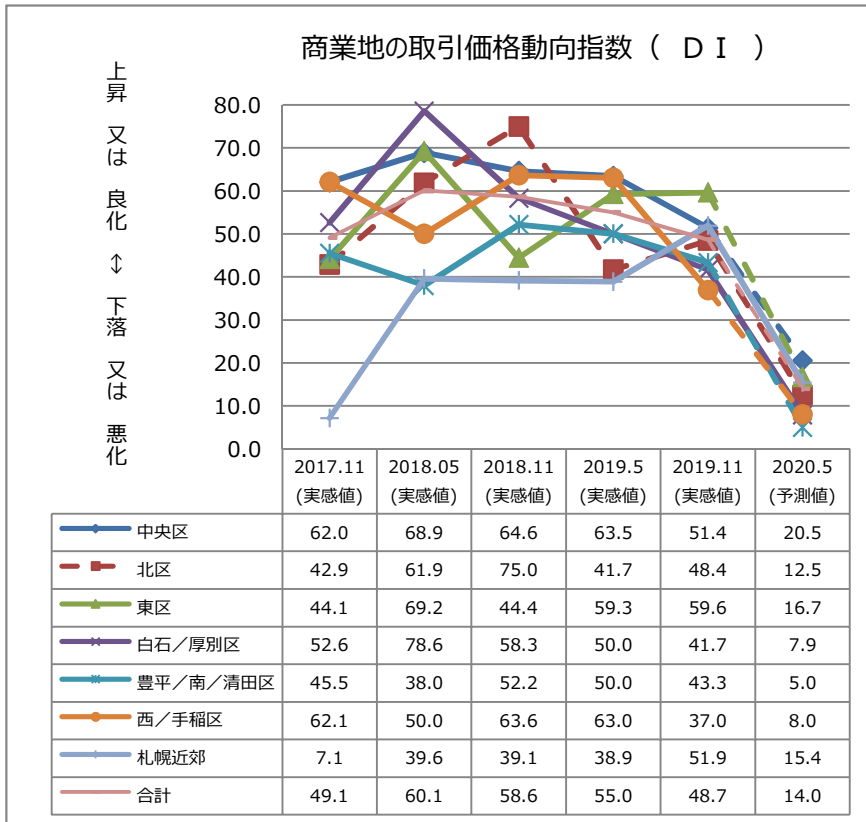
2. 回答者の属性等



[2] 第 6 回からの D I 推移

【土地取引価格】

①商業地の取引価格



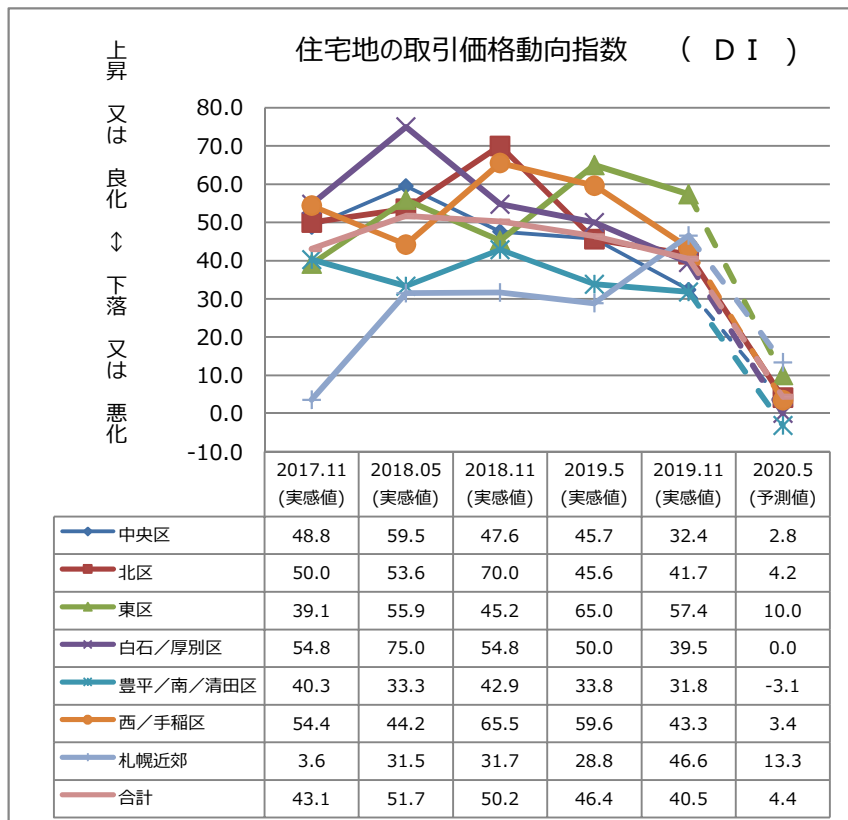
(商業地の取引価格変動)

実感としては、全ての地区で地価は上昇しているとの結果が得られた。最も D I 値がプラスとなった（上昇しているとの回答が多かった）地区は「東区」で、逆に、最も D I 値のプラスが小さかった（上昇しているとの回答が少なかった）地区は「西/手稲区」であった。

なお、前回は行われた2019年11月時点における不動産市場に関する予測では「白石/厚別区」で地価は下落し、その他の地区で地価は上昇するとの結果が得られていたが、2019年11月時点の実感値では上記の通りの結果であった。

半年後の予測としては、全ての地区で地価は上昇するとの結果が得られた。最も D I 値がプラスとなった（上昇するとの回答が多かった）地区は「中央区」であった。

②住宅地の取引価格



(住宅地の取引価格変動)

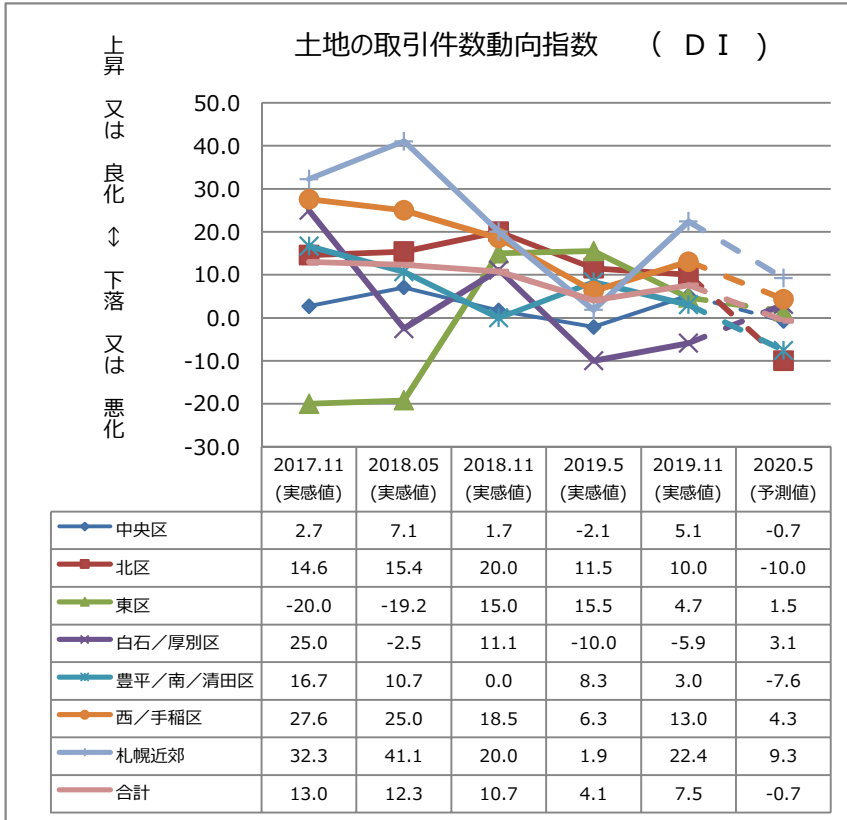
実感としては、全ての地区で地価は上昇しているとの結果が得られた。最も D I 値がプラスとなった（上昇しているとの回答が多かった）地区は「東区」で、逆に、最も D I 値のプラスが小さかった（上昇しているとの回答が少なかった）地区は「豊平/南/清田区」であった。

なお、前回は行われた2019年11月時点における不動産市場に関する予測では「白石/厚別区」で地価は横ばい、その他の地区で地価は上昇するとの結果が得られていたが、2019年11月時点の実感値では上記の通りの結果であった。

半年後の予測としては、「豊平/南/清田区」で地価は下落し、「白石/厚別区」は横ばい、その他の地区で地価は上昇するとの結果が得られた。最も D I 値がプラスとなった（上昇するとの回答が多かった）地区は、「札幌近郊」であった。

【取引件数の動向】

①土地の取引件数



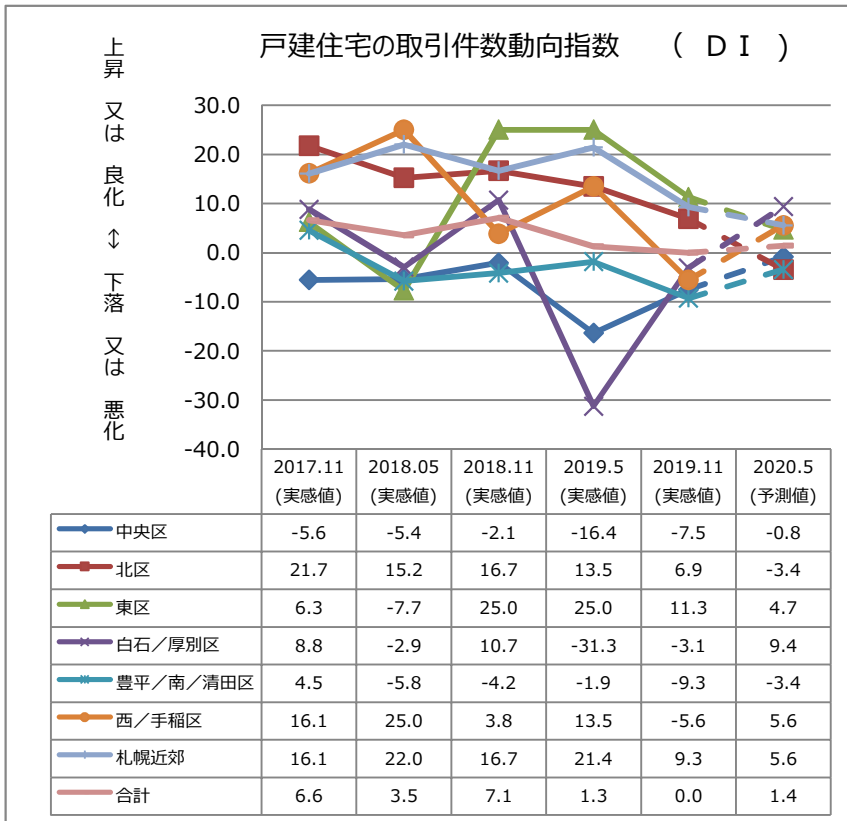
(土地の取引件数変動)

実感としては、「白石/厚別区」で土地の取引件数は減少し、その他の地区で取引件数は増加しているとの結果が得られた。最もDI値がプラスとなった（増加しているとの回答が多かった）地区は「札幌近郊」であった。

なお、前に行われた2019年11月時点における不動産市場に関する予測では「白石/厚別区」・「豊平/南/清田区」・「西/手稲区」で土地の取引件数は増加し、その他の地区で土地の取引件数は減少するとの結果が得られていたが、2019年11月時点の実感値では上記の通りの結果であった。

半年後の予測としては、「中央区」・「北区」・「豊平/南/清田区」で土地の取引件数は減少し、その他の地区で土地の取引件数は増加するとの結果が得られた。最もDI値がプラスとなった（増加するとの回答が多かった）地区は「札幌近郊」であった。逆に最もDI値がマイナスとなった（減少するとの回答が多かった）地区は「北区」であった。

②戸建住宅の取引件数



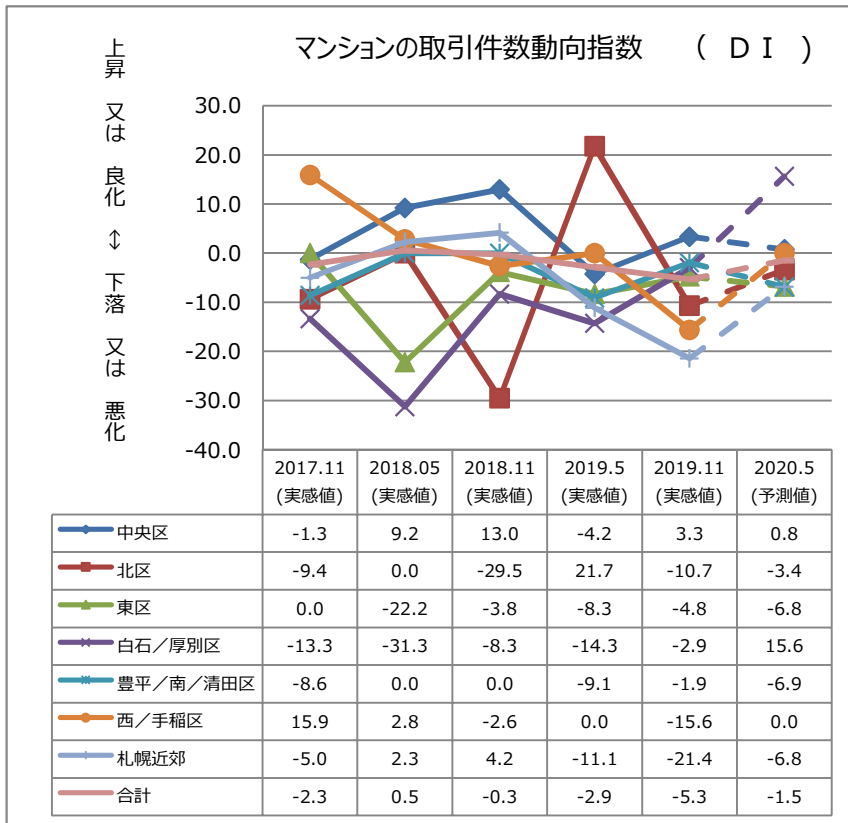
(戸建住宅の取引件数変動)

実感としては、「北区」・「東区」・「札幌近郊」で戸建住宅の取引件数は増加し、その他の地区で取引件数は減少しているとの結果が得られた。最もDI値がプラスとなった（増加しているとの回答が多かった）地区は「東区」で、逆に、最もDI値がマイナスとなった（減少しているとの回答が多かった）地区は「豊平/南/清田区」であった。

なお、前に行われた2019年11月時点における不動産市場に関する予測では「中央区」・「白石/厚別区」で戸建住宅の取引件数は減少し、「北区」は横ばい、その他の地区で戸建住宅の取引件数は増加するとの結果が得られていたが、2019年11月時点の実感値では上記の通りの結果であった。

半年後の予測としては、「中央区」・「北区」・「豊平/南/清田区」で戸建住宅の取引件数は減少し、その他の地区で戸建住宅の取引件数は増加するとの結果が得られた。最もDI値がプラスとなった（増加するとの回答が多かった）地区は、「白石/厚別区」であった。逆に最もDI値がマイナスとなった（減少するとの回答が多かった）地区は「北区」・「豊平/南/清田区」であった。

③ マンションの取引件数



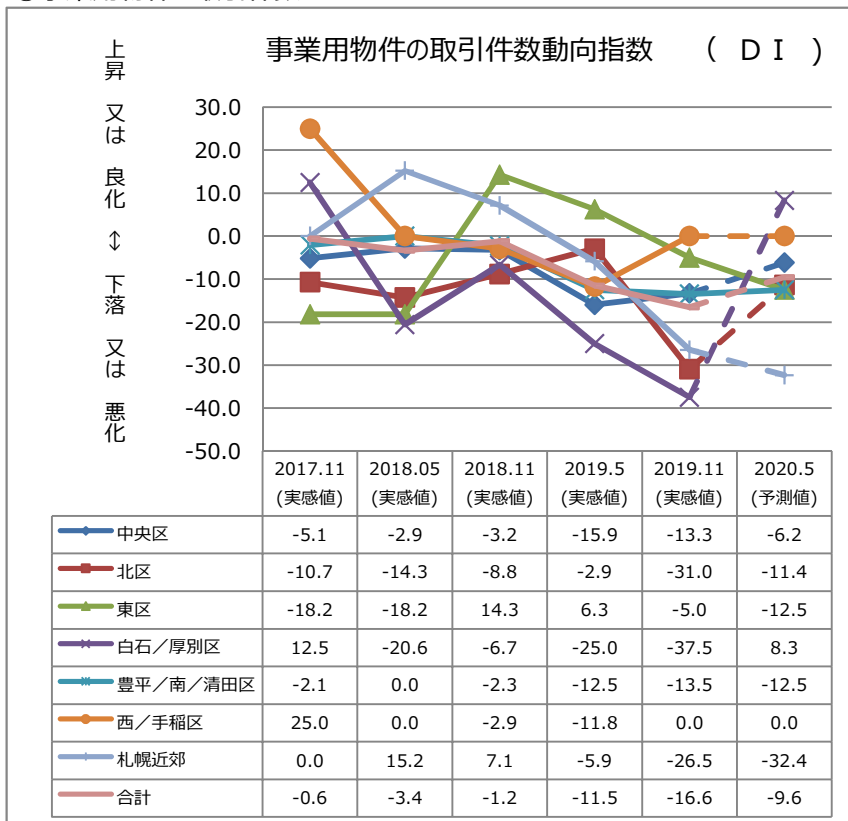
(マンションの取引件数変動)

実感としては、「中央区」でマンションの取引件数は増加しているとの結果が得られ、その他の地区でマンションの取引件数は減少しているとの結果が得られた。最もDI値がマイナスとなった(減少しているとの回答が多かった)地区は「札幌近郊」であった。

なお、前回は2019年11月時点における不動産市場に関する予測では「北区」でマンションの取引件数は増加し、その他の地区でマンションの取引件数は減少するとの結果が得られていたが、2019年11月時点の実感値では上記の通りの結果であった。

半年後の予測としては、「中央区」・「白石/厚別区」でマンションの取引件数は増加し、「西/手稲区」は横ばい、その他の地区でマンションの取引件数は減少するとの結果が得られた。最もDI値がプラスとなった(増加するとの回答が多かった)地区は、「白石/厚別区」であった。逆に最もDI値がマイナスとなった(減少するとの回答が多かった)地区は「豊平/南/清田区」であった。

④ 事業用物件の取引件数



(事業用物件の取引件数変動)

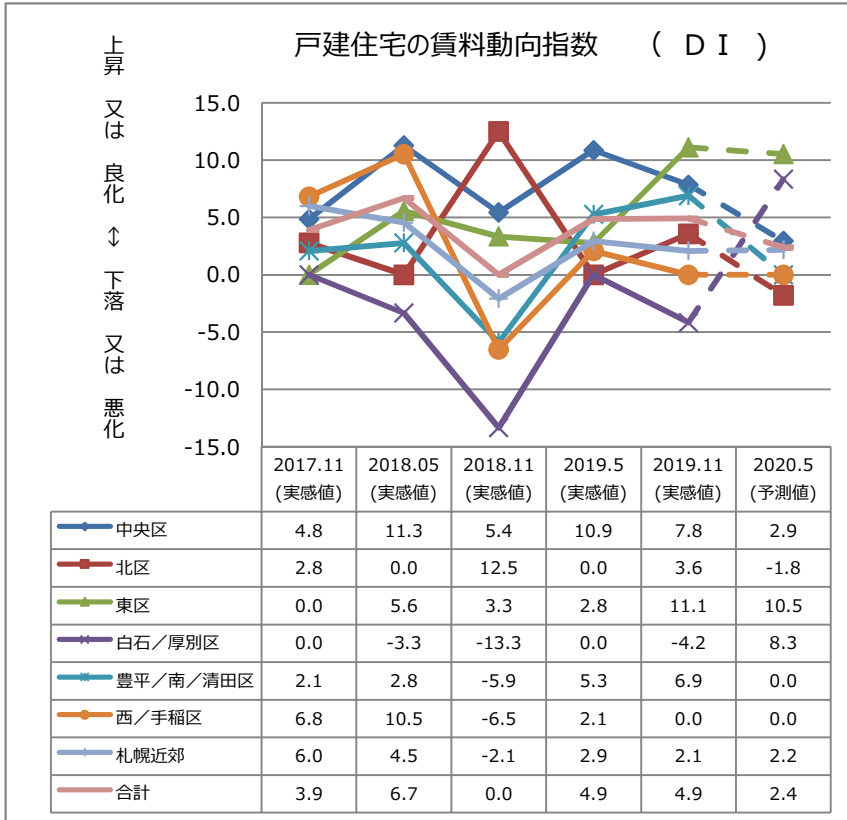
実感としては、「西/手稲区」で横ばい、その他の地区で事業用物件の取引件数は減少しているとの結果が得られた。最もDI値がマイナスとなった(減少しているとの回答が多かった)地区は「白石/厚別区」であった。

なお、前回は2019年11月時点における不動産市場に関する予測では全ての地区で事業用物件の取引件数は減少するとの結果が得られていたが、2019年11月時点の実感値では上記の通りの結果であった。

半年後の予測としては、「白石/厚別区」で事業用物件の取引件数は増加し、「西/手稲区」は横ばい、その他の地区で事業用物件の取引件数は減少するとの結果が得られた。最もDI値がマイナスとなった(減少するとの回答が多かった)地区は「札幌近郊」であった。

【賃料の動向】

①戸建住宅の賃料



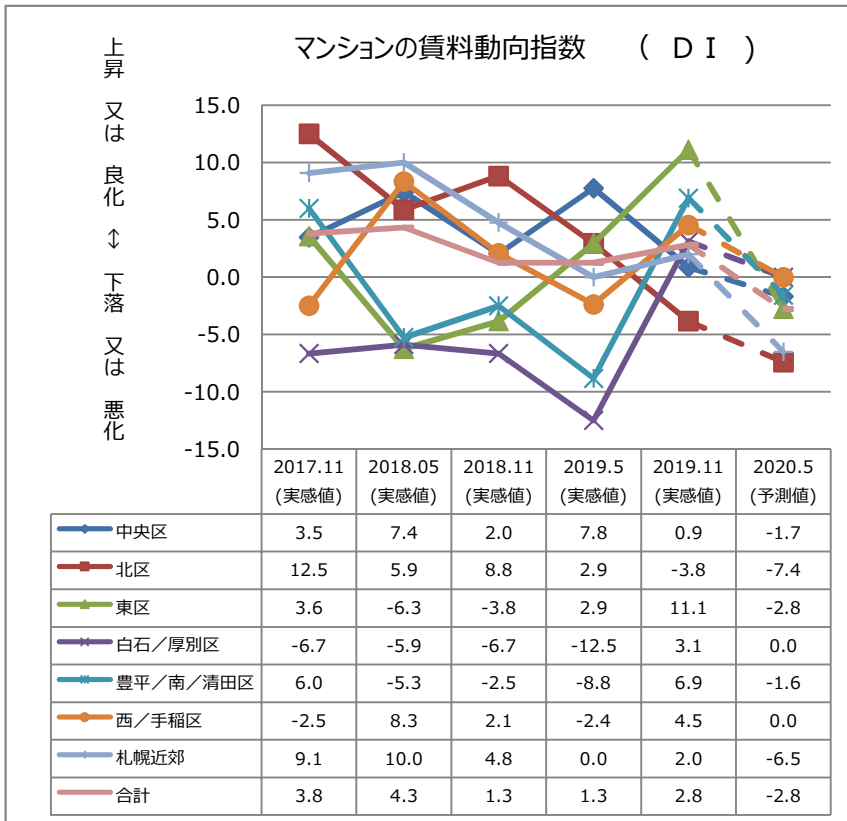
(戸建住宅の賃料変動)

実感としては、「白石/厚別区」で戸建住宅の賃料は下落し、「西/手稲区」は横ばい、その他の地区で戸建住宅の賃料は上昇しているとの結果が得られた。最もDI値がプラスとなった(上昇しているとの回答が多かった)地区は「東区」であった。

なお、前回は行われた2019年11月時点における不動産市場に関する予測では「北区」・「白石/厚別区」で戸建住宅の賃料は下落し、「中央区」・「西/手稲区」は横ばい、その他の地区で戸建住宅の賃料は上昇するとの結果が得られていたが、2019年11月時点の実感値では上記の通りの結果であった。

半年後の予測としては、「北区」で戸建住宅の賃料は下落し、「豊平/南/清田区」・「西/手稲区」で横ばい、その他の地区で戸建住宅の賃料は上昇するとの結果が得られた。最もDI値がプラスとなった(上昇するとの回答が多かった)地区は、「東区」であった。

②マンションの賃料



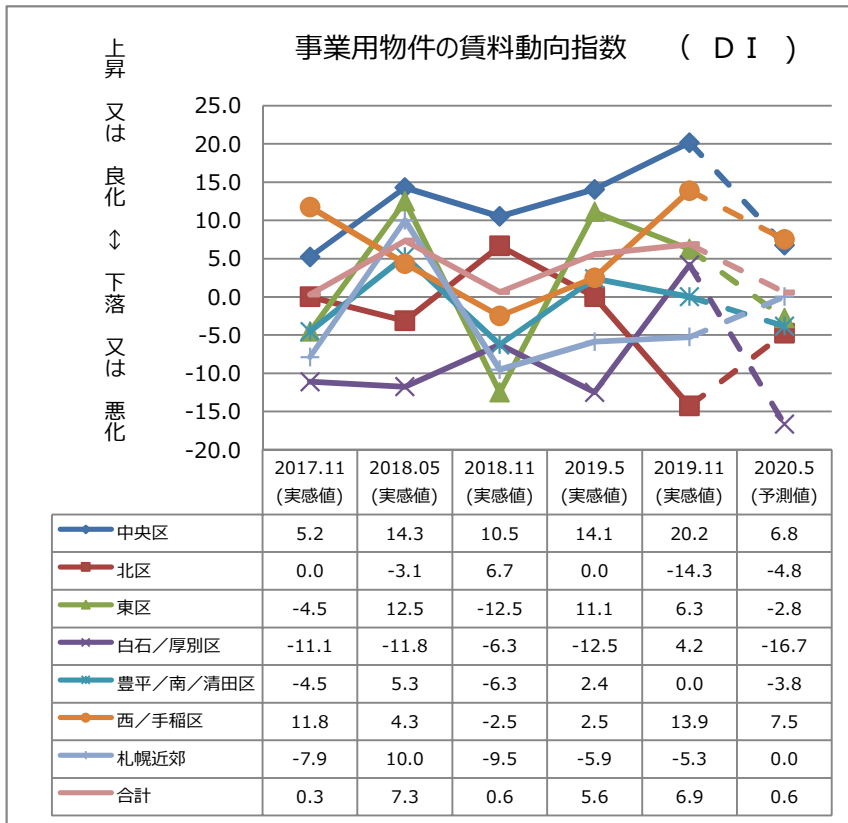
(マンションの賃料変動)

実感としては、「北区」でマンションの賃料は下落し、その他の地区でマンションの賃料は上昇しているとの結果が得られた。最もDI値がプラスとなった(上昇しているとの回答が多かった)地区は「東区」であった。

なお、前回は行われた2019年11月時点における不動産市場に関する予測では「東区」・「豊平/南/清田区」・「札幌近郊」でマンションの賃料は上昇し、その他の地区でマンションの賃料は下落するとの結果が得られていたが、2019年11月時点の実感値では上記の通りの結果であった。

半年後の予測としては、「白石/厚別区」・「西/手稲区」のマンションの賃料は横ばい、その他の地区でマンションの賃料は下落するとの結果が得られた。最もDI値がマイナスとなった(下落するとの回答が多かった)地区は「北区」であった。

③事業用物件の賃料



(事業用物件の賃料変動)

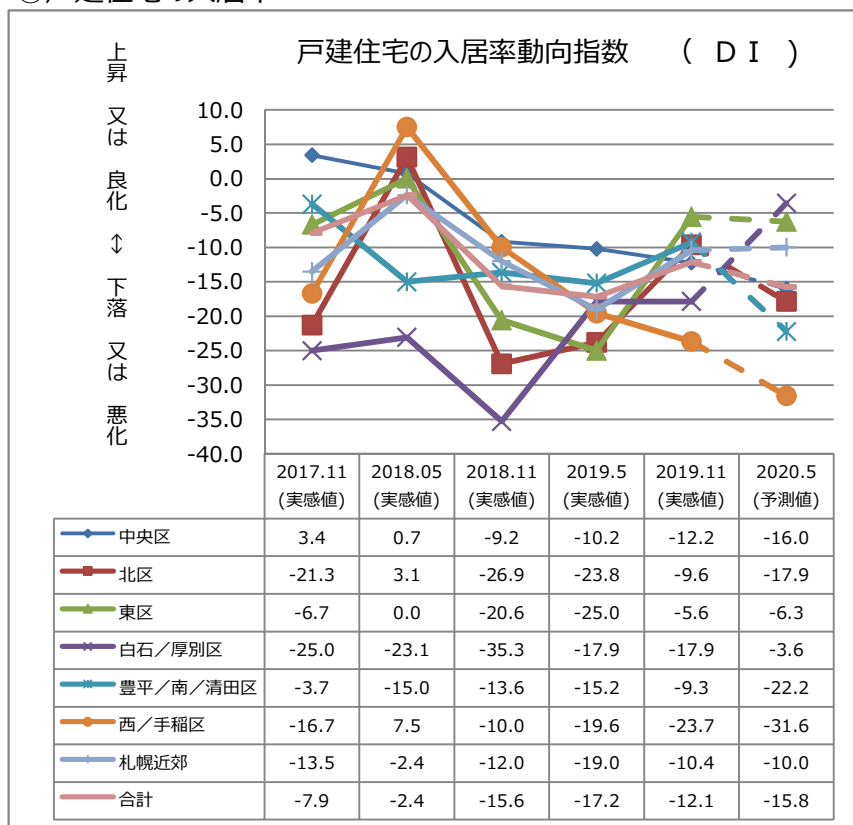
実感としては、「北区」・「札幌近郊」で事業用物件の賃料は下落し、「豊平/南/清田区」は横ばい、その他の地区で事業用物件の賃料は上昇しているとの結果が得られた。最も D I 値がプラスとなった（上昇しているとの回答が多かった）地区は「中央区」であった。逆に、D I 値が最も低かった（下落しているとの回答が多かった）地区は「北区」であった。

なお、前に行われた2019年11月時点における不動産市場に関する予測では「北区」・「白石/厚別区」・「西/手稲区」で事業用物件の賃料は下落し、その他の地区で事業用物件の賃料は上昇するとの結果が得られていたが、2019年11月時点の実感値では上記の通りの結果であった。

半年後の予測は、「中央区」・「西/手稲区」で事業用物件の賃料は上昇し、札幌近郊は横ばい、その他の地区で事業用物件の賃料は下落するとの結果が得られた。最も D I 値がプラスとなった（上昇するとの回答が多かった）地区は、「西/手稲区」であった。逆に、最も D I 値がマイナスとなった（下落するとの回答が多かった）地区は「白石/厚別区」であった。

【入居の動向】

①戸建住宅の入居率



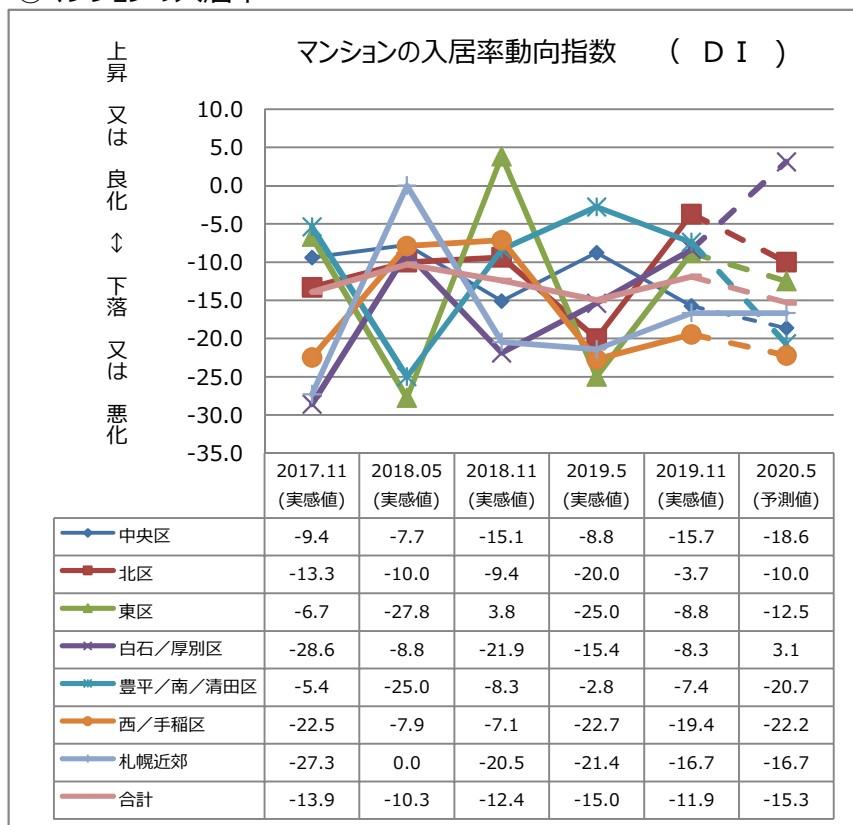
(戸建住宅の入居率変動)

実感としては、全ての地区で戸建住宅の入居率は減少(空室率の増加)しているとの結果が得られた。最もDI値がマイナスとなった(入居率が減少しているとの回答が多かった)地区は「西/手稲区」であった。

なお、前回は2019年11月時点における不動産市場に関する予測では全ての地区で戸建住宅の入居率は減少(空室率の増加)するとの結果が得られていたが、2019年11月時点の実感値では上記の通りであった。

半年後の予測としては、全ての地区で戸建住宅の入居率は減少(空室率は増加)するとの結果が得られた。最もDI値がマイナスとなった(入居率が減少するとの回答が多かった)地区は「西/手稲区」であった。

②マンションの入居率



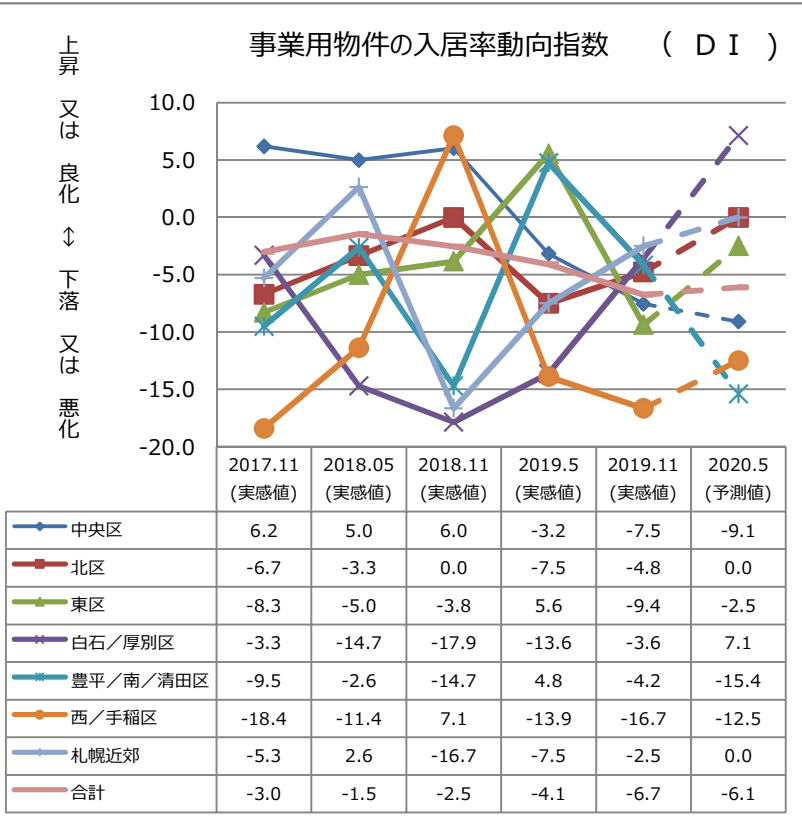
(マンションの入居率変動)

実感としては、全ての地区のマンションの入居率は減少(空室は増加)しているとの結果が得られた。最もDI値がマイナスとなった(入居率が減少しているとの回答が多かった)地区は「西/手稲区」であった。

なお、前回は2019年11月時点における不動産市場に関する予測では全ての地区で戸建住宅の入居率は減少(空室率の増加)するとの結果が得られていたが、2019年11月時点の実感値では上記の通りであった。

半年後の予測としては、「白石/厚別区」でマンションの入居率は増加(空室は減少)し、その他の地区でマンションの入居率は減少(空室は増加)するとの結果が得られた。最もDI値がマイナスとなった(入居率が減少するとの回答が多かった)地区は「西/手稲区」であった。

③事業用物件の入居率



(事業用物件の入居率変動)

実感としては、全ての地区で事業用物件の入居率は減少（空室は増加）しているとの結果が得られた。最もD I 値がマイナスとなった（入居率が減少しているとの回答が多かった）地区は「西／手稲区」であった。

なお、前回は2019年11月時点における不動産市場に関する予測では全ての地区で事業用物件の入居率は減少（空室率の増加）するとの結果が得られていたが、2019年11月時点の実感値では上記の通りの結果であった。

半年後の予測としては、「白石／厚別区」で事業用物件の入居率は増加（空室は減少）し、「北区」・「札幌近郊」で横ばい、その他の地区で事業用物件の入居率は減少（空室は増加）するとの結果が得られた。最もD I 値がマイナスとなった（入居率が減少するとの回答が多かった）地区は「豊平／南／清田区」であった。

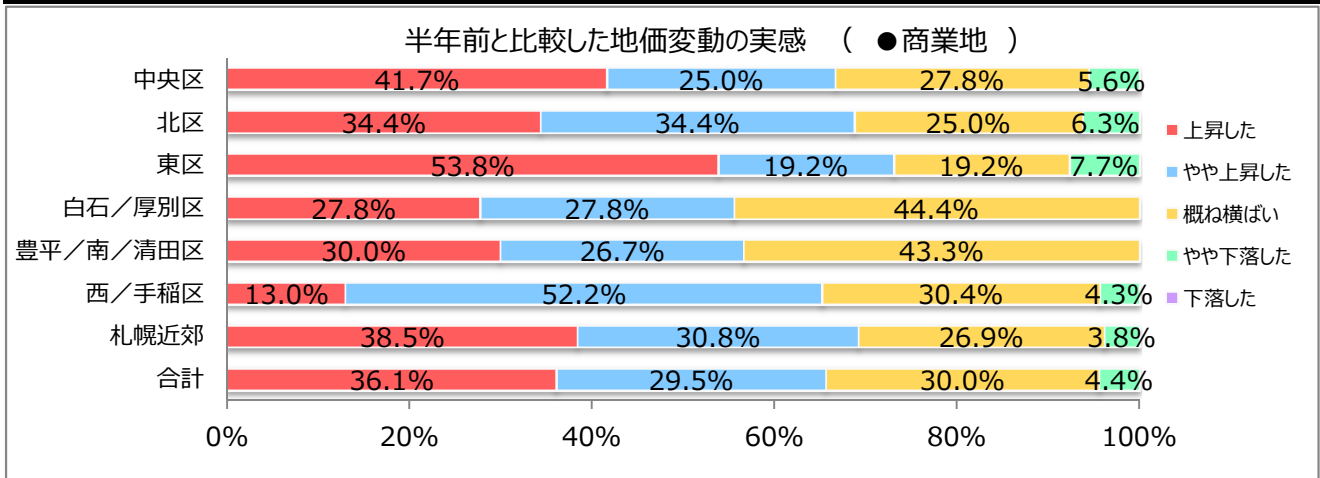
[3] 設問ごとの回答内訳

問3.①② 土地取引価格 (●商業地 ★住宅地)

1) ●商業地取引価格の変動の実感と予測

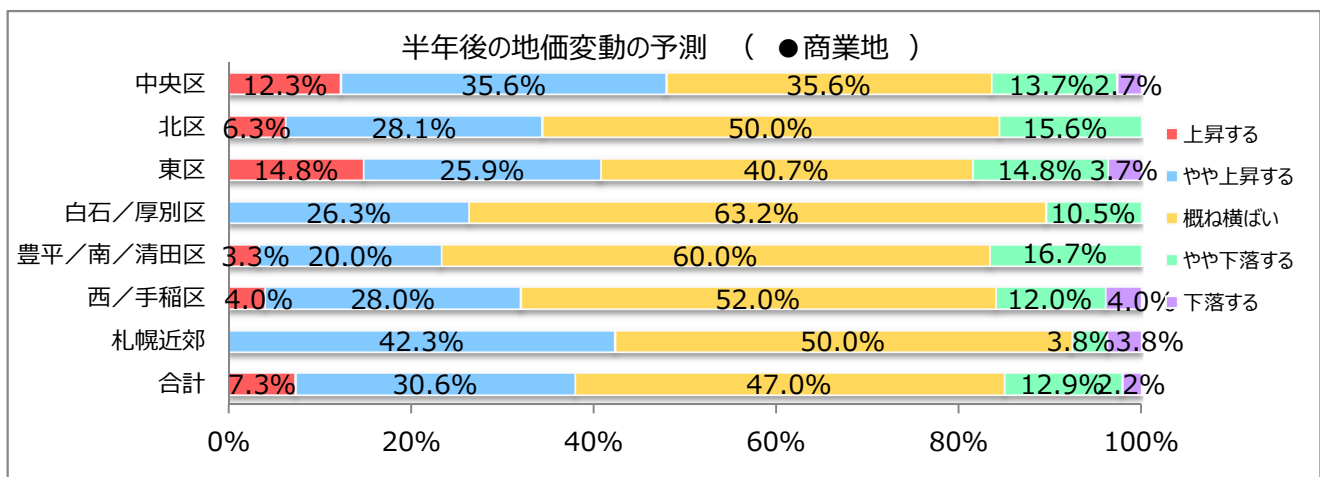
① ●商業地 半年前と比較した地価変動の実感

エリア	D I 値	上昇した	やや上昇した	概ね横ばい	やや下落した	下落した	小計	わからない 無回答	合計
中央区	51.4	30 : 41.7%	18 : 25.0%	20 : 27.8%	4 : 5.6%	0 : 0.0%	72 : 100%	1	73
北区	48.4	11 : 34.4%	11 : 34.4%	8 : 25.0%	2 : 6.3%	0 : 0.0%	32 : 100%	8	40
東区	59.6	14 : 53.8%	5 : 19.2%	5 : 19.2%	2 : 7.7%	0 : 0.0%	26 : 100%	1	27
白石/厚別区	41.7	5 : 27.8%	5 : 27.8%	8 : 44.4%	0 : 0.0%	0 : 0.0%	18 : 100%	4	22
豊平/南/清田区	43.3	9 : 30.0%	8 : 26.7%	13 : 43.3%	0 : 0.0%	0 : 0.0%	30 : 100%	5	35
西/手稲区	37.0	3 : 13.0%	12 : 52.2%	7 : 30.4%	1 : 4.3%	0 : 0.0%	23 : 100%	4	27
札幌近郊	51.9	10 : 38.5%	8 : 30.8%	7 : 26.9%	1 : 3.8%	0 : 0.0%	26 : 100%	4	30
合計	48.7	82 : 36.1%	67 : 29.5%	68 : 30.0%	10 : 4.4%	0 : 0.0%	227 : 100%	27	254



② ●商業地 半年後の地価変動の予測

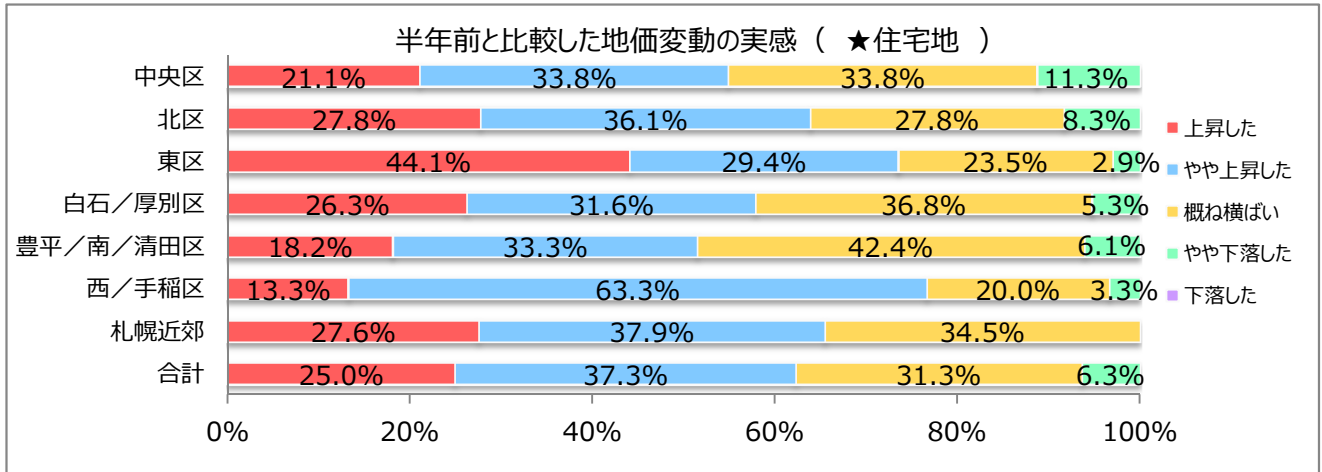
エリア	D I 値	上昇する	やや上昇する	概ね横ばい	やや下落する	下落する	小計	わからない 無回答	合計
中央区	20.5	9 : 12.3%	26 : 35.6%	26 : 35.6%	10 : 13.7%	2 : 2.7%	73 : 100%	1	74
北区	12.5	2 : 6.3%	9 : 28.1%	16 : 50.0%	5 : 15.6%	0 : 0.0%	32 : 100%	8	40
東区	16.7	4 : 14.8%	7 : 25.9%	11 : 40.7%	4 : 14.8%	1 : 3.7%	27 : 100%	1	28
白石/厚別区	7.9	0 : 0.0%	5 : 26.3%	12 : 63.2%	2 : 10.5%	0 : 0.0%	19 : 100%	4	23
豊平/南/清田区	5.0	1 : 3.3%	6 : 20.0%	18 : 60.0%	5 : 16.7%	0 : 0.0%	30 : 100%	5	35
西/手稲区	8.0	1 : 4.0%	7 : 28.0%	13 : 52.0%	3 : 12.0%	1 : 4.0%	25 : 100%	4	29
札幌近郊	15.4	0 : 0.0%	11 : 42.3%	13 : 50.0%	1 : 3.8%	1 : 3.8%	26 : 100%	4	30
合計	14.0	17 : 7.3%	71 : 30.6%	109 : 47.0%	30 : 12.9%	5 : 2.2%	232 : 100%	27	259



2) ★住宅地取引価格変動の実感と予測

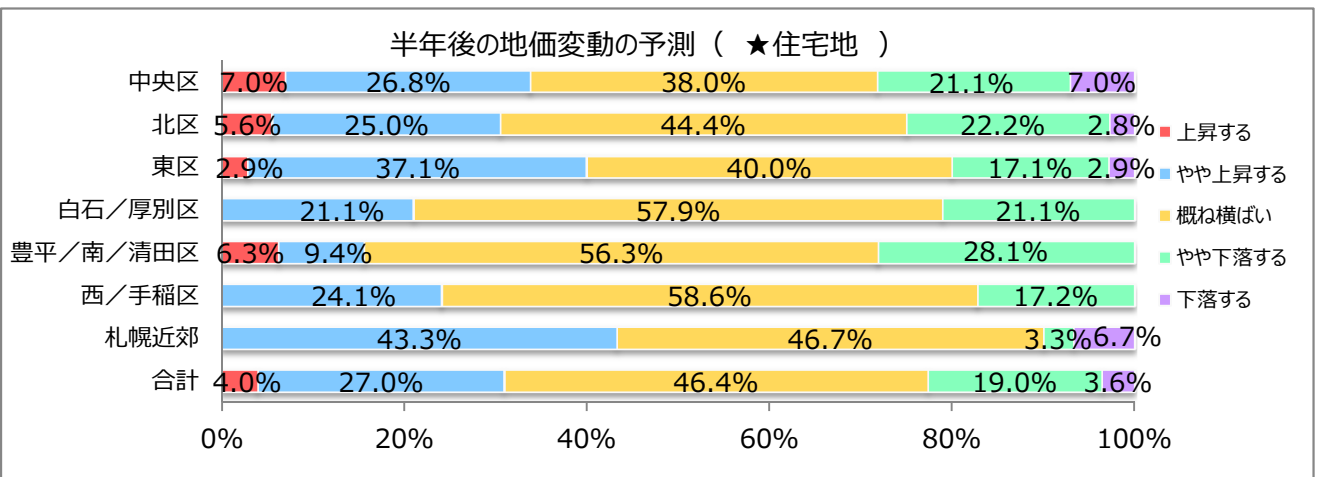
①★住宅地 半年前と比較した地価変動の実感

エリア	D I 値	上昇した	やや上昇した	概ね横ばい	やや下落した	下落した	小計	わからない 無回答	合計
中央区	32.4	15 : 21.1%	24 : 33.8%	24 : 33.8%	8 : 11.3%	0 : 0.0%	71 : 100%	3	74
北区	41.7	10 : 27.8%	13 : 36.1%	10 : 27.8%	3 : 8.3%	0 : 0.0%	36 : 100%	7	43
東区	57.4	15 : 44.1%	10 : 29.4%	8 : 23.5%	1 : 2.9%	0 : 0.0%	34 : 100%	1	35
白石/厚別区	39.5	5 : 26.3%	6 : 31.6%	7 : 36.8%	1 : 5.3%	0 : 0.0%	19 : 100%	3	22
豊平/南/清田区	31.8	6 : 18.2%	11 : 33.3%	14 : 42.4%	2 : 6.1%	0 : 0.0%	33 : 100%	4	37
西/手稲区	43.3	4 : 13.3%	19 : 63.3%	6 : 20.0%	1 : 3.3%	0 : 0.0%	30 : 100%	2	32
札幌近郊	46.6	8 : 27.6%	11 : 37.9%	10 : 34.5%	0 : 0.0%	0 : 0.0%	29 : 100%	1	30
合計	40.5	63 : 25.0%	94 : 37.3%	79 : 31.3%	16 : 6.3%	0 : 0.0%	252 : 100%	21	273



②★住宅地 半年後の地価変動の予測

エリア	D I 値	上昇する	やや上昇する	概ね横ばい	やや下落する	下落する	小計	わからない 無回答	合計
中央区	2.8	5 : 7.0%	19 : 26.8%	27 : 38.0%	15 : 21.1%	5 : 7.0%	71 : 100%	3	74
北区	4.2	2 : 5.6%	9 : 25.0%	16 : 44.4%	8 : 22.2%	1 : 2.8%	36 : 100%	7	43
東区	10.0	1 : 2.9%	13 : 37.1%	14 : 40.0%	6 : 17.1%	1 : 2.9%	35 : 100%	0	35
白石/厚別区	0.0	0 : 0.0%	4 : 21.1%	11 : 57.9%	4 : 21.1%	0 : 0.0%	19 : 100%	3	22
豊平/南/清田区	-3.1	2 : 6.3%	3 : 9.4%	18 : 56.3%	9 : 28.1%	0 : 0.0%	32 : 100%	5	37
西/手稲区	3.4	0 : 0.0%	7 : 24.1%	17 : 58.6%	5 : 17.2%	0 : 0.0%	29 : 100%	3	32
札幌近郊	13.3	0 : 0.0%	13 : 43.3%	14 : 46.7%	1 : 3.3%	2 : 6.7%	30 : 100%	1	31
合計	4.4	10 : 4.0%	68 : 27.0%	117 : 46.4%	48 : 19.0%	9 : 3.6%	252 : 100%	22	274

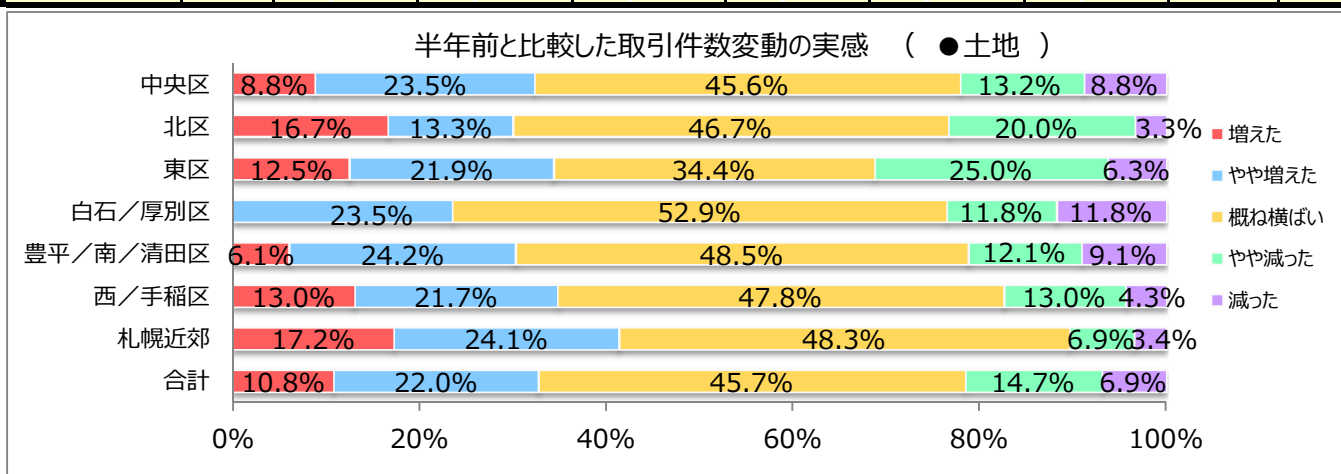


問4. ①② 取引件数変動（●土地 ★戸建住宅 ▲マンション ■事業用物件）の実感と予測

1) ●土地 取引件数変動の実感と予測

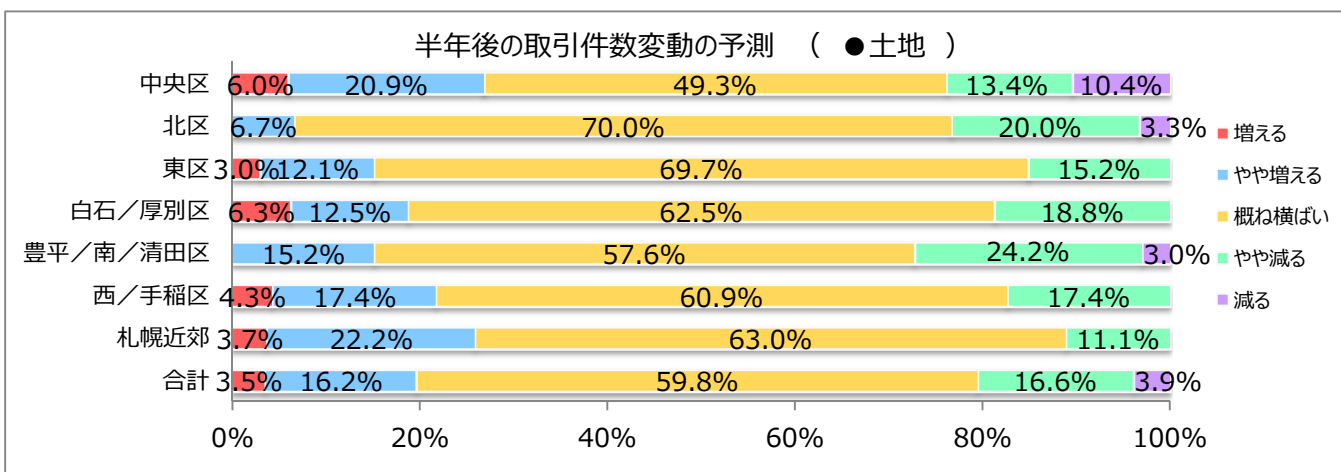
①●土地 半年前と比較した取引件数変動の実感

エリア	DI値	増えた	やや増えた	概ね横ばい	やや減った	減った	小計	わからない 無回答	合計
中央区	5.1	6 : 8.8%	16 : 23.5%	31 : 45.6%	9 : 13.2%	6 : 8.8%	68 : 100%	3	71
北区	10.0	5 : 16.7%	4 : 13.3%	14 : 46.7%	6 : 20.0%	1 : 3.3%	30 : 100%	8	38
東区	4.7	4 : 12.5%	7 : 21.9%	11 : 34.4%	8 : 25.0%	2 : 6.3%	32 : 100%	1	33
白石/厚別区	-5.9	0 : 0.0%	4 : 23.5%	9 : 52.9%	2 : 11.8%	2 : 11.8%	17 : 100%	3	20
豊平/南/清田区	3.0	2 : 6.1%	8 : 24.2%	16 : 48.5%	4 : 12.1%	3 : 9.1%	33 : 100%	5	38
西/手稲区	13.0	3 : 13.0%	5 : 21.7%	11 : 47.8%	3 : 13.0%	1 : 4.3%	23 : 100%	2	25
札幌近郊	22.4	5 : 17.2%	7 : 24.1%	14 : 48.3%	2 : 6.9%	1 : 3.4%	29 : 100%	1	30
合計	7.5	25 : 10.8%	51 : 22.0%	106 : 45.7%	34 : 14.7%	16 : 6.9%	232 : 100%	23	255



②●土地 半年後の取引件数変動の予測

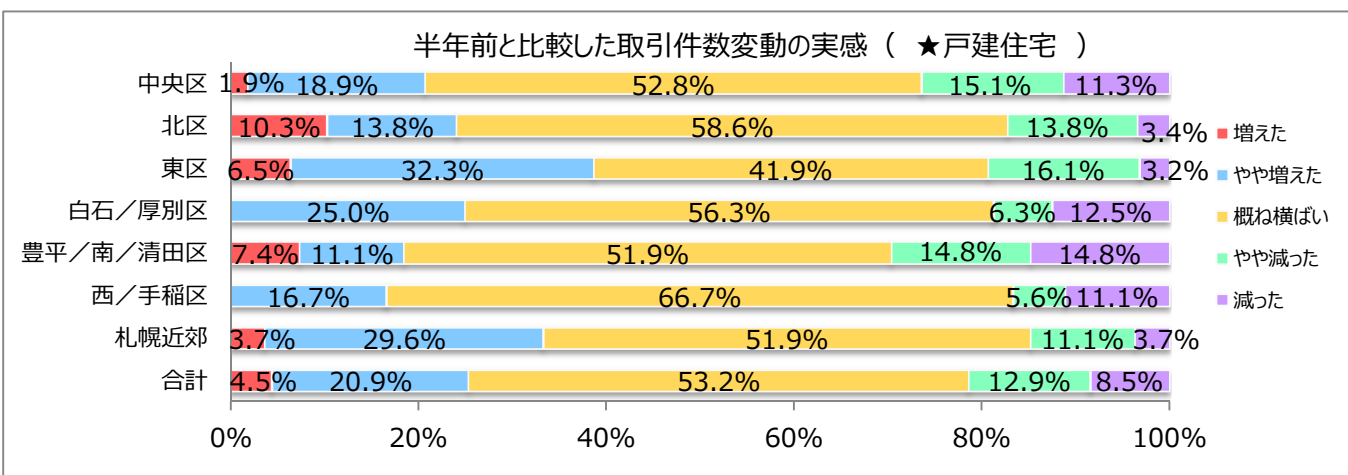
エリア	DI値	増える	やや増える	概ね横ばい	やや減る	減る	小計	わからない 無回答	合計
中央区	-0.7	4 : 6.0%	14 : 20.9%	33 : 49.3%	9 : 13.4%	7 : 10.4%	67 : 100%	1	68
北区	-10.0	0 : 0.0%	2 : 6.7%	21 : 70.0%	6 : 20.0%	1 : 3.3%	30 : 100%	8	38
東区	1.5	1 : 3.0%	4 : 12.1%	23 : 69.7%	5 : 15.2%	0 : 0.0%	33 : 100%	1	34
白石/厚別区	3.1	1 : 6.3%	2 : 12.5%	10 : 62.5%	3 : 18.8%	0 : 0.0%	16 : 100%	4	20
豊平/南/清田区	-7.6	0 : 0.0%	5 : 15.2%	19 : 57.6%	8 : 24.2%	1 : 3.0%	33 : 100%	5	38
西/手稲区	4.3	1 : 4.3%	4 : 17.4%	14 : 60.9%	4 : 17.4%	0 : 0.0%	23 : 100%	4	27
札幌近郊	9.3	1 : 3.7%	6 : 22.2%	17 : 63.0%	3 : 11.1%	0 : 0.0%	27 : 100%	4	31
合計	-0.7	8 : 3.5%	37 : 16.2%	137 : 59.8%	38 : 16.6%	9 : 3.9%	229 : 100%	27	256



2) ★戸建住宅の取引件数変動の実感と予測

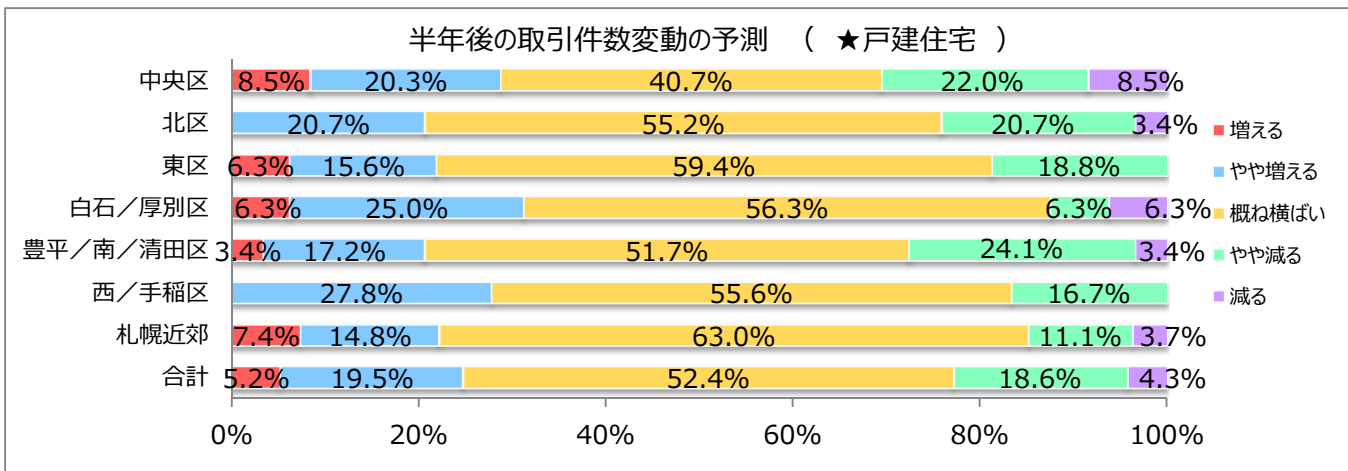
①★戸建住宅 半年前と比較した取引件数変動の実感

エリア	D I 値	増えた	やや増えた	概ね横ばい	やや減った	減った	小計	わからない 無回答	合計
中央区	-7.5	1 : 1.9%	10 : 18.9%	28 : 52.8%	8 : 15.1%	6 : 11.3%	53 : 100%	8	61
北区	6.9	3 : 10.3%	4 : 13.8%	17 : 58.6%	4 : 13.8%	1 : 3.4%	29 : 100%	8	37
東区	11.3	2 : 6.5%	10 : 32.3%	13 : 41.9%	5 : 16.1%	1 : 3.2%	31 : 100%	1	32
白石/厚別区	-3.1	0 : 0.0%	4 : 25.0%	9 : 56.3%	1 : 6.3%	2 : 12.5%	16 : 100%	3	19
豊平/南/清田区	-9.3	2 : 7.4%	3 : 11.1%	14 : 51.9%	4 : 14.8%	4 : 14.8%	27 : 100%	8	35
西/手稲区	-5.6	0 : 0.0%	3 : 16.7%	12 : 66.7%	1 : 5.6%	2 : 11.1%	18 : 100%	4	22
札幌近郊	9.3	1 : 3.7%	8 : 29.6%	14 : 51.9%	3 : 11.1%	1 : 3.7%	27 : 100%	4	31
合計	0.0	9 : 4.5%	42 : 20.9%	107 : 53.2%	26 : 12.9%	17 : 8.5%	201 : 100%	36	237



②★戸建住宅 半年後の取引件数変動の予測

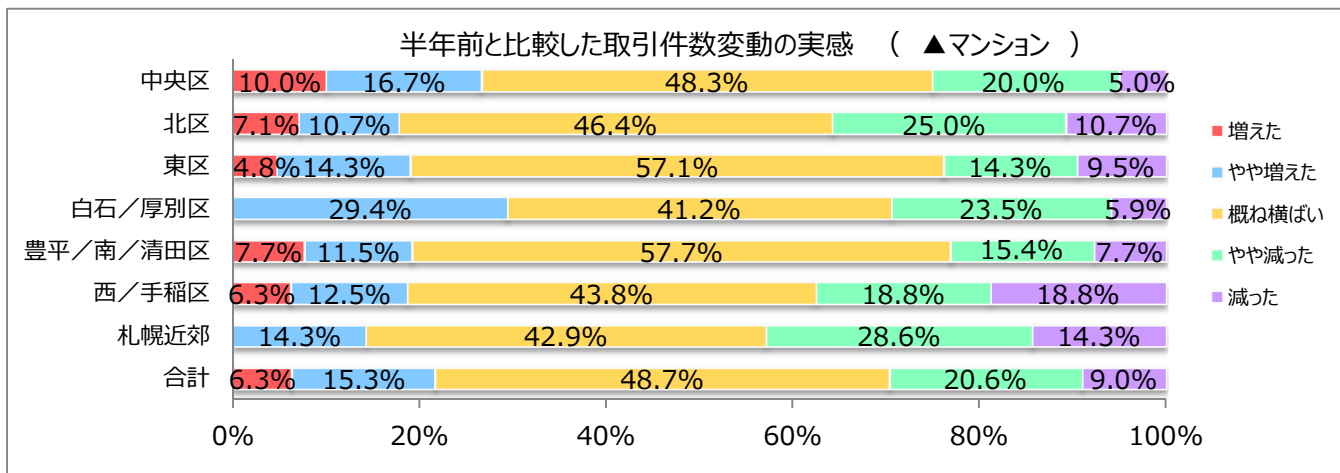
エリア	D I 値	増える	やや増える	概ね横ばい	やや減る	減る	小計	わからない 無回答	合計
中央区	-0.8	5 : 8.5%	12 : 20.3%	24 : 40.7%	13 : 22.0%	5 : 8.5%	59 : 100%	5	64
北区	-3.4	0 : 0.0%	6 : 20.7%	16 : 55.2%	6 : 20.7%	1 : 3.4%	29 : 100%	8	37
東区	4.7	2 : 6.3%	5 : 15.6%	19 : 59.4%	6 : 18.8%	0 : 0.0%	32 : 100%	0	32
白石/厚別区	9.4	1 : 6.3%	4 : 25.0%	9 : 56.3%	1 : 6.3%	1 : 6.3%	16 : 100%	4	20
豊平/南/清田区	-3.4	1 : 3.4%	5 : 17.2%	15 : 51.7%	7 : 24.1%	1 : 3.4%	29 : 100%	8	37
西/手稲区	5.6	0 : 0.0%	5 : 27.8%	10 : 55.6%	3 : 16.7%	0 : 0.0%	18 : 100%	3	21
札幌近郊	5.6	2 : 7.4%	4 : 14.8%	17 : 63.0%	3 : 11.1%	1 : 3.7%	27 : 100%	4	31
合計	1.4	11 : 5.2%	41 : 19.5%	110 : 52.4%	39 : 18.6%	9 : 4.3%	210 : 100%	32	242



3) ▲マンション 取扱件数変動の実感と変動の予測

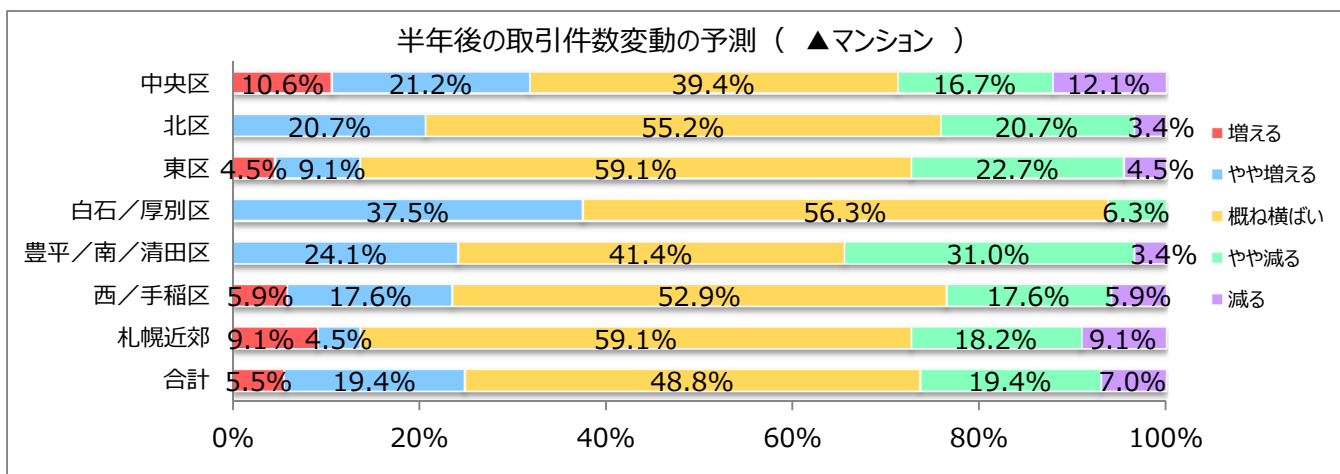
①▲マンション 半年前と比較した取引件数変動の実感

エリア	DI値	増えた	やや増えた	概ね横ばい	やや減った	減った	小計	わからない 無回答	合計
中央区	3.3	6 : 10.0%	10 : 16.7%	29 : 48.3%	12 : 20.0%	3 : 5.0%	60 : 100%	9	69
北区	-10.7	2 : 7.1%	3 : 10.7%	13 : 46.4%	7 : 25.0%	3 : 10.7%	28 : 100%	7	35
東区	-4.8	1 : 4.8%	3 : 14.3%	12 : 57.1%	3 : 14.3%	2 : 9.5%	21 : 100%	6	27
白石/厚別区	-2.9	0 : 0.0%	5 : 29.4%	7 : 41.2%	4 : 23.5%	1 : 5.9%	17 : 100%	3	20
豊平/南/清田区	-1.9	2 : 7.7%	3 : 11.5%	15 : 57.7%	4 : 15.4%	2 : 7.7%	26 : 100%	10	36
西/手稲区	-15.6	1 : 6.3%	2 : 12.5%	7 : 43.8%	3 : 18.8%	3 : 18.8%	16 : 100%	5	21
札幌近郊	-21.4	0 : 0.0%	3 : 14.3%	9 : 42.9%	6 : 28.6%	3 : 14.3%	21 : 100%	8	29
合計	-5.3	12 : 6.3%	29 : 15.3%	92 : 48.7%	39 : 20.6%	17 : 9.0%	189 : 100%	48	237



②▲マンション 半年後の取引件数変動の予測

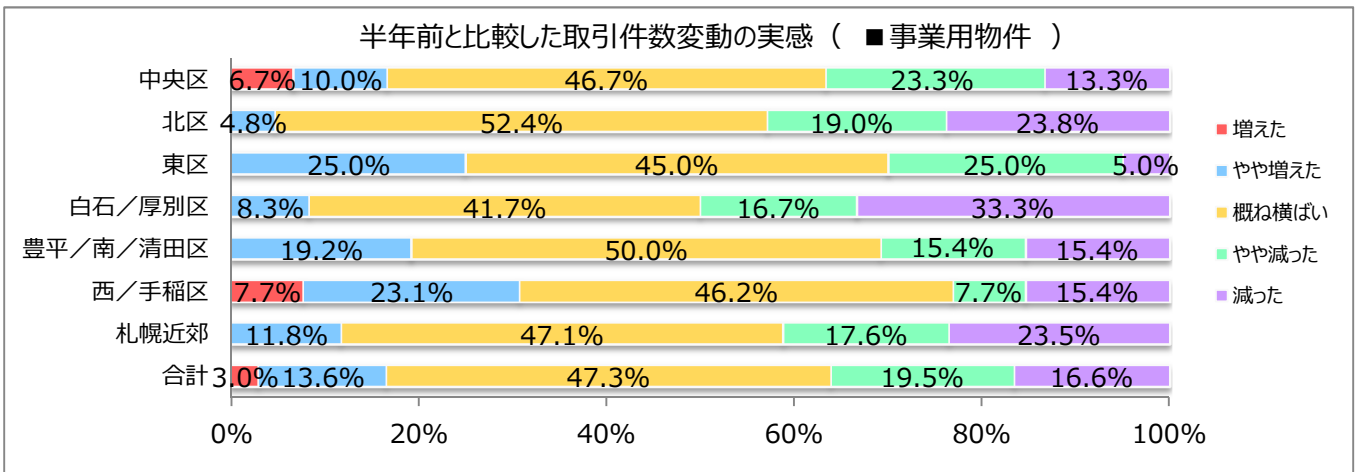
エリア	DI値	増える	やや増える	概ね横ばい	やや減る	減る	小計	わからない 無回答	合計
中央区	0.8	7 : 10.6%	14 : 21.2%	26 : 39.4%	11 : 16.7%	8 : 12.1%	66 : 100%	5	71
北区	-3.4	0 : 0.0%	6 : 20.7%	16 : 55.2%	6 : 20.7%	1 : 3.4%	29 : 100%	6	35
東区	-6.8	1 : 4.5%	2 : 9.1%	13 : 59.1%	5 : 22.7%	1 : 4.5%	22 : 100%	5	27
白石/厚別区	15.6	0 : 0.0%	6 : 37.5%	9 : 56.3%	1 : 6.3%	0 : 0.0%	16 : 100%	4	20
豊平/南/清田区	-6.9	0 : 0.0%	7 : 24.1%	12 : 41.4%	9 : 31.0%	1 : 3.4%	29 : 100%	9	38
西/手稲区	0.0	1 : 5.9%	3 : 17.6%	9 : 52.9%	3 : 17.6%	1 : 5.9%	17 : 100%	3	20
札幌近郊	-6.8	2 : 9.1%	1 : 4.5%	13 : 59.1%	4 : 18.2%	2 : 9.1%	22 : 100%	7	29
合計	-1.5	11 : 5.5%	39 : 19.4%	98 : 48.8%	39 : 19.4%	14 : 7.0%	201 : 100%	39	240



4) ■事業用物件 取扱件数変動の実感と予測

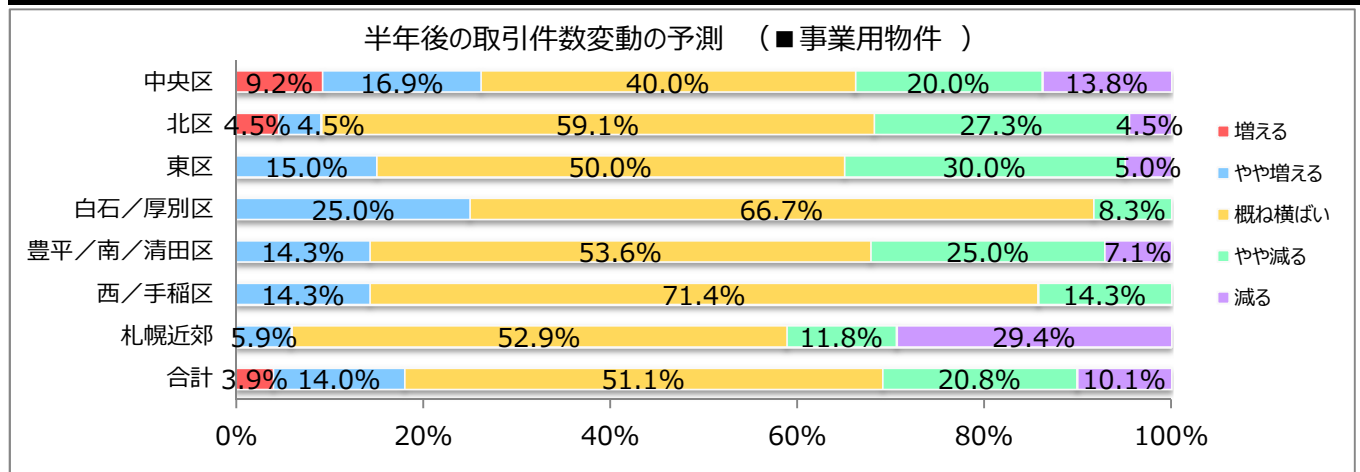
① ■事業用物件 半年前と比較した取引件数変動の実感

エリア	DI値	増えた	やや増えた	概ね横ばい	やや減った	減った	小計	わからない 無回答	合計
中央区	-13.3	4 : 6.7%	6 : 10.0%	28 : 46.7%	14 : 23.3%	8 : 13.3%	60 : 100%	7	67
北区	-31.0	0 : 0.0%	1 : 4.8%	11 : 52.4%	4 : 19.0%	5 : 23.8%	21 : 100%	8	29
東区	-5.0	0 : 0.0%	5 : 25.0%	9 : 45.0%	5 : 25.0%	1 : 5.0%	20 : 100%	7	27
白石/厚別区	-37.5	0 : 0.0%	1 : 8.3%	5 : 41.7%	2 : 16.7%	4 : 33.3%	12 : 100%	5	17
豊平/南/清田区	-13.5	0 : 0.0%	5 : 19.2%	13 : 50.0%	4 : 15.4%	4 : 15.4%	26 : 100%	8	34
西/手稲区	0.0	1 : 7.7%	3 : 23.1%	6 : 46.2%	1 : 7.7%	2 : 15.4%	13 : 100%	8	21
札幌近郊	-26.5	0 : 0.0%	2 : 11.8%	8 : 47.1%	3 : 17.6%	4 : 23.5%	17 : 100%	12	29
合計	-16.6	5 : 3.0%	23 : 13.6%	80 : 47.3%	33 : 19.5%	28 : 16.6%	169 : 100%	55	224



② ■事業用物件 半年後の取引件数変動の予測

エリア	DI値	増える	やや増える	概ね横ばい	やや減る	減る	小計	わからない 無回答	合計
中央区	-6.2	6 : 9.2%	11 : 16.9%	26 : 40.0%	13 : 20.0%	9 : 13.8%	65 : 100%	6	71
北区	-11.4	1 : 4.5%	1 : 4.5%	13 : 59.1%	6 : 27.3%	1 : 4.5%	22 : 100%	6	28
東区	-12.5	0 : 0.0%	3 : 15.0%	10 : 50.0%	6 : 30.0%	1 : 5.0%	20 : 100%	7	27
白石/厚別区	8.3	0 : 0.0%	3 : 25.0%	8 : 66.7%	1 : 8.3%	0 : 0.0%	12 : 100%	5	17
豊平/南/清田区	-12.5	0 : 0.0%	4 : 14.3%	15 : 53.6%	7 : 25.0%	2 : 7.1%	28 : 100%	8	36
西/手稲区	0.0	0 : 0.0%	2 : 14.3%	10 : 71.4%	2 : 14.3%	0 : 0.0%	14 : 100%	5	19
札幌近郊	-32.4	0 : 0.0%	1 : 5.9%	9 : 52.9%	2 : 11.8%	5 : 29.4%	17 : 100%	12	29
合計	-9.6	7 : 3.9%	25 : 14.0%	91 : 51.1%	37 : 20.8%	18 : 10.1%	178 : 100%	49	227

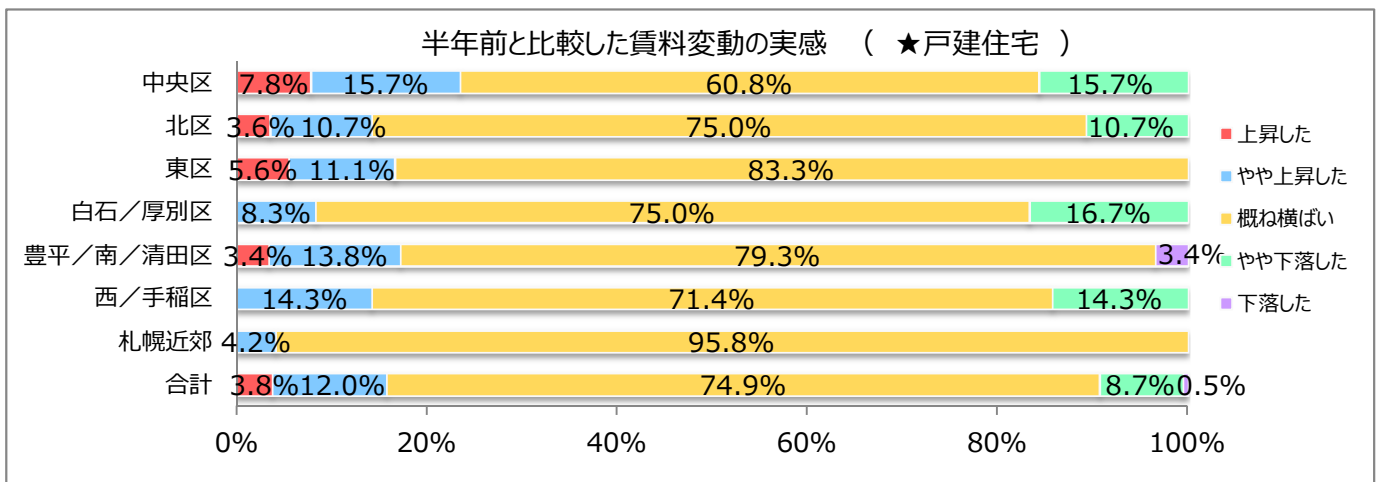


問5. 賃料（★戸建住宅 ▲マンション ■事業用物件）変動の実感および予測

1) ★戸建住宅 賃料変動の実感と予測

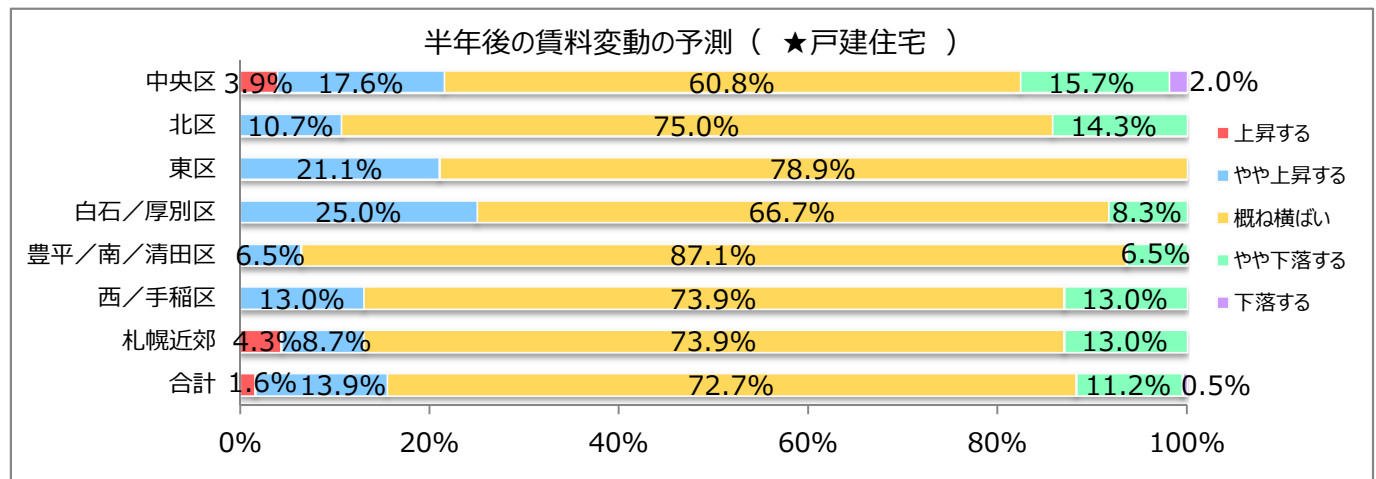
①★戸建住宅 半年前と比較した賃料変動の実感

エリア	D I 値	上昇した	やや上昇した	概ね横ばい	やや下落した	下落した	小計	わからない 無回答	合計
中央区	7.8	4 : 7.8%	8 : 15.7%	31 : 60.8%	8 : 15.7%	0 : 0.0%	51 : 100%	10	61
北区	3.6	1 : 3.6%	3 : 10.7%	21 : 75.0%	3 : 10.7%	0 : 0.0%	28 : 100%	9	37
東区	11.1	1 : 5.6%	2 : 11.1%	15 : 83.3%	0 : 0.0%	0 : 0.0%	18 : 100%	9	27
白石/厚別区	-4.2	0 : 0.0%	1 : 8.3%	9 : 75.0%	2 : 16.7%	0 : 0.0%	12 : 100%	6	18
豊平/南/清田区	6.9	1 : 3.4%	4 : 13.8%	23 : 79.3%	0 : 0.0%	1 : 3.4%	29 : 100%	9	38
西/手稲区	0.0	0 : 0.0%	3 : 14.3%	15 : 71.4%	3 : 14.3%	0 : 0.0%	21 : 100%	3	24
札幌近郊	2.1	0 : 0.0%	1 : 4.2%	23 : 95.8%	0 : 0.0%	0 : 0.0%	24 : 100%	5	29
合計	4.9	7 : 3.8%	22 : 12.0%	137 : 74.9%	16 : 8.7%	1 : 0.5%	183 : 100%	51	234



②★戸建住宅 半年後の賃料変動の予測

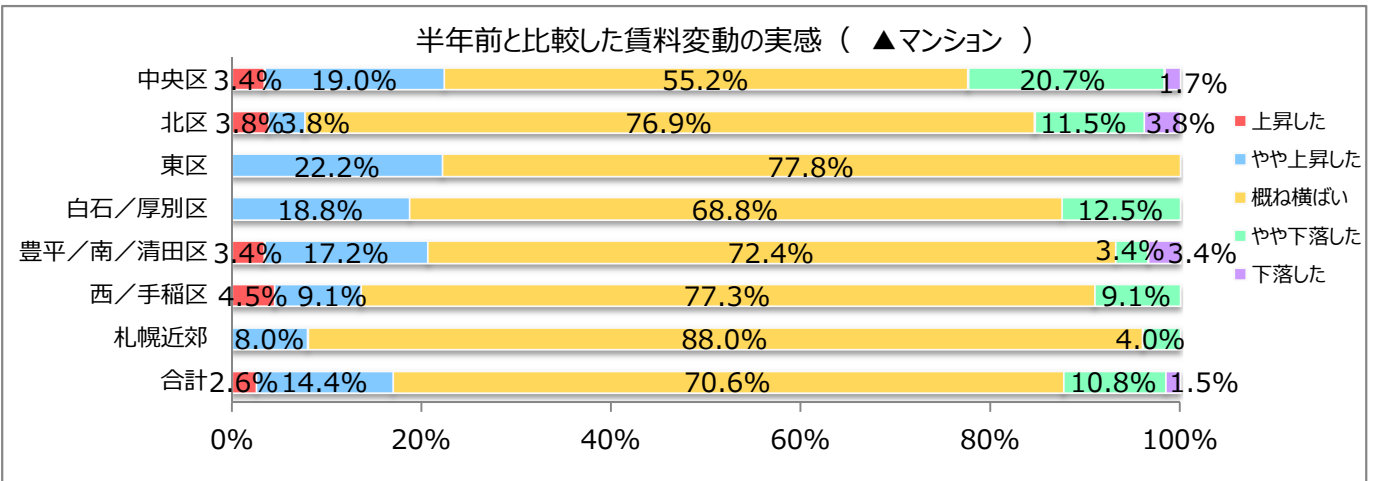
エリア	D I 値	上昇する	やや上昇する	概ね横ばい	やや下落する	下落する	小計	わからない 無回答	合計
中央区	2.9	2 : 3.9%	9 : 17.6%	31 : 60.8%	8 : 15.7%	1 : 2.0%	51 : 100%	9	60
北区	-1.8	0 : 0.0%	3 : 10.7%	21 : 75.0%	4 : 14.3%	0 : 0.0%	28 : 100%	9	37
東区	10.5	0 : 0.0%	4 : 21.1%	15 : 78.9%	0 : 0.0%	0 : 0.0%	19 : 100%	8	27
白石/厚別区	8.3	0 : 0.0%	3 : 25.0%	8 : 66.7%	1 : 8.3%	0 : 0.0%	12 : 100%	6	18
豊平/南/清田区	0.0	0 : 0.0%	2 : 6.5%	27 : 87.1%	2 : 6.5%	0 : 0.0%	31 : 100%	8	39
西/手稲区	0.0	0 : 0.0%	3 : 13.0%	17 : 73.9%	3 : 13.0%	0 : 0.0%	23 : 100%	3	26
札幌近郊	2.2	1 : 4.3%	2 : 8.7%	17 : 73.9%	3 : 13.0%	0 : 0.0%	23 : 100%	5	28
合計	2.4	3 : 1.6%	26 : 13.9%	136 : 72.7%	21 : 11.2%	1 : 0.5%	187 : 100%	48	235



2) ▲マンション 賃料変動の実感と予測

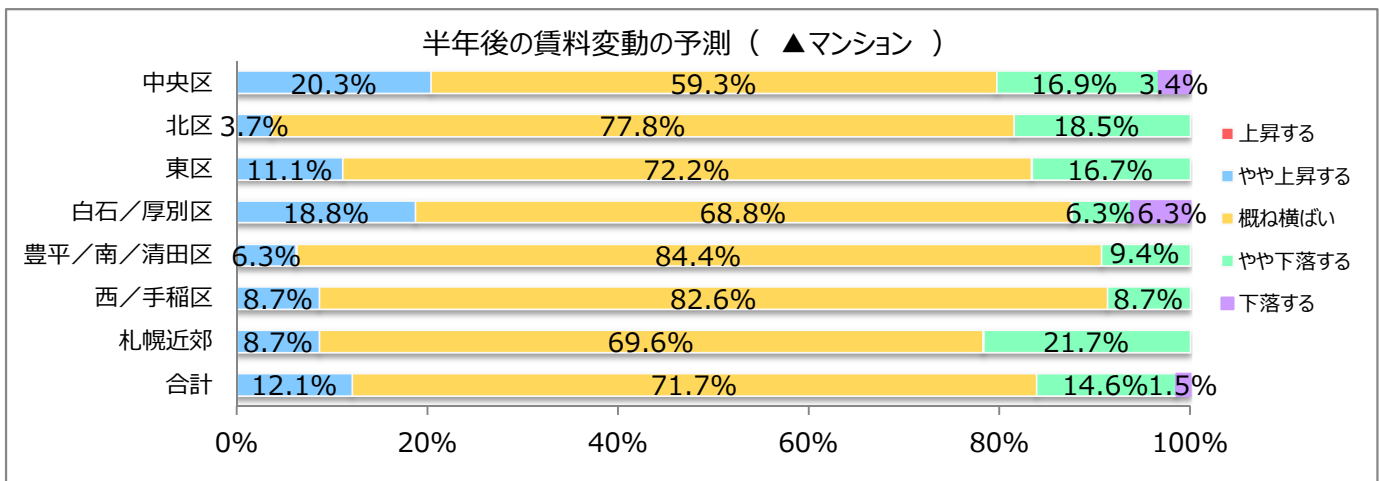
①▲マンション 半年前と比較した賃料変動の実感

エリア	D I 値	上昇した	やや上昇した	概ね横ばい	やや下落した	下落した	小計	わからない 無回答	合計
中央区	0.9	2 : 3.4%	11 : 19.0%	32 : 55.2%	12 : 20.7%	1 : 1.7%	58 : 100%	8	66
北区	-3.8	1 : 3.8%	1 : 3.8%	20 : 76.9%	3 : 11.5%	1 : 3.8%	26 : 100%	8	34
東区	11.1	0 : 0.0%	4 : 22.2%	14 : 77.8%	0 : 0.0%	0 : 0.0%	18 : 100%	8	26
白石/厚別区	3.1	0 : 0.0%	3 : 18.8%	11 : 68.8%	2 : 12.5%	0 : 0.0%	16 : 100%	4	20
豊平/南/清田区	6.9	1 : 3.4%	5 : 17.2%	21 : 72.4%	1 : 3.4%	1 : 3.4%	29 : 100%	8	37
西/手稲区	4.5	1 : 4.5%	2 : 9.1%	17 : 77.3%	2 : 9.1%	0 : 0.0%	22 : 100%	2	24
札幌近郊	2.0	0 : 0.0%	2 : 8.0%	22 : 88.0%	1 : 4.0%	0 : 0.0%	25 : 100%	4	29
合計	2.8	5 : 2.6%	28 : 14.4%	137 : 70.6%	21 : 10.8%	3 : 1.5%	194 : 100%	42	236



②▲マンション 半年後の賃料変動の予測

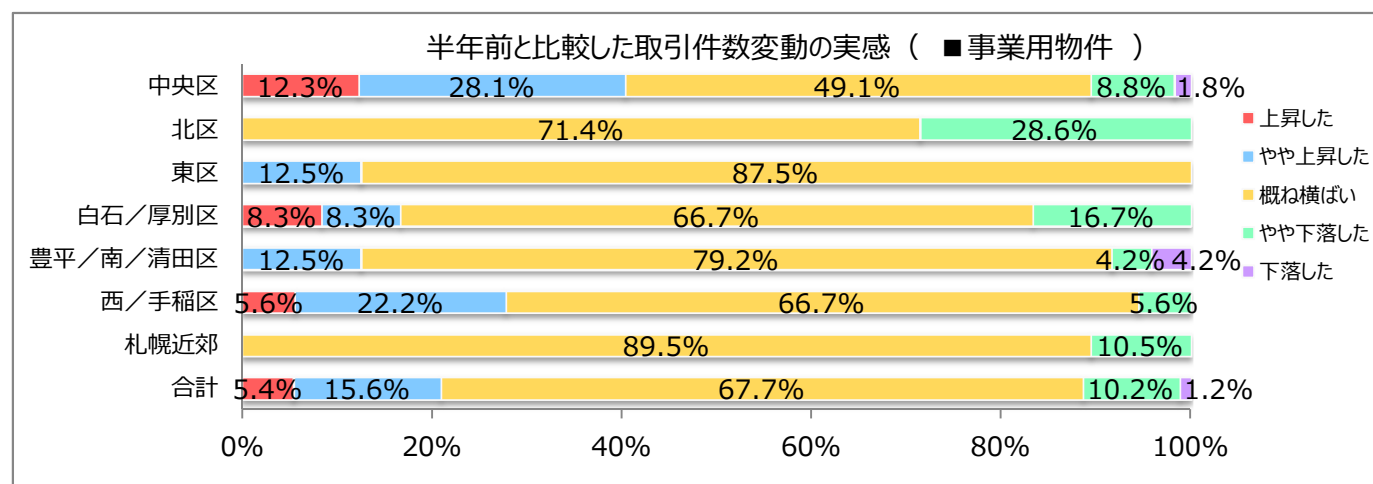
エリア	D I 値	上昇する	やや上昇する	概ね横ばい	やや下落する	下落する	小計	わからない 無回答	合計
中央区	-1.7	0 : 0.0%	12 : 20.3%	35 : 59.3%	10 : 16.9%	2 : 3.4%	59 : 100%	6	65
北区	-7.4	0 : 0.0%	1 : 3.7%	21 : 77.8%	5 : 18.5%	0 : 0.0%	27 : 100%	8	35
東区	-2.8	0 : 0.0%	2 : 11.1%	13 : 72.2%	3 : 16.7%	0 : 0.0%	18 : 100%	8	26
白石/厚別区	0.0	0 : 0.0%	3 : 18.8%	11 : 68.8%	1 : 6.3%	1 : 6.3%	16 : 100%	4	20
豊平/南/清田区	-1.6	0 : 0.0%	2 : 6.3%	27 : 84.4%	3 : 9.4%	0 : 0.0%	32 : 100%	6	38
西/手稲区	0.0	0 : 0.0%	2 : 8.7%	19 : 82.6%	2 : 8.7%	0 : 0.0%	23 : 100%	2	25
札幌近郊	-6.5	0 : 0.0%	2 : 8.7%	16 : 69.6%	5 : 21.7%	0 : 0.0%	23 : 100%	5	28
合計	-2.8	0 : 0.0%	24 : 12.1%	142 : 71.7%	29 : 14.6%	3 : 1.5%	198 : 100%	39	237



3) ■事業用物件 賃料変動の実感と予測

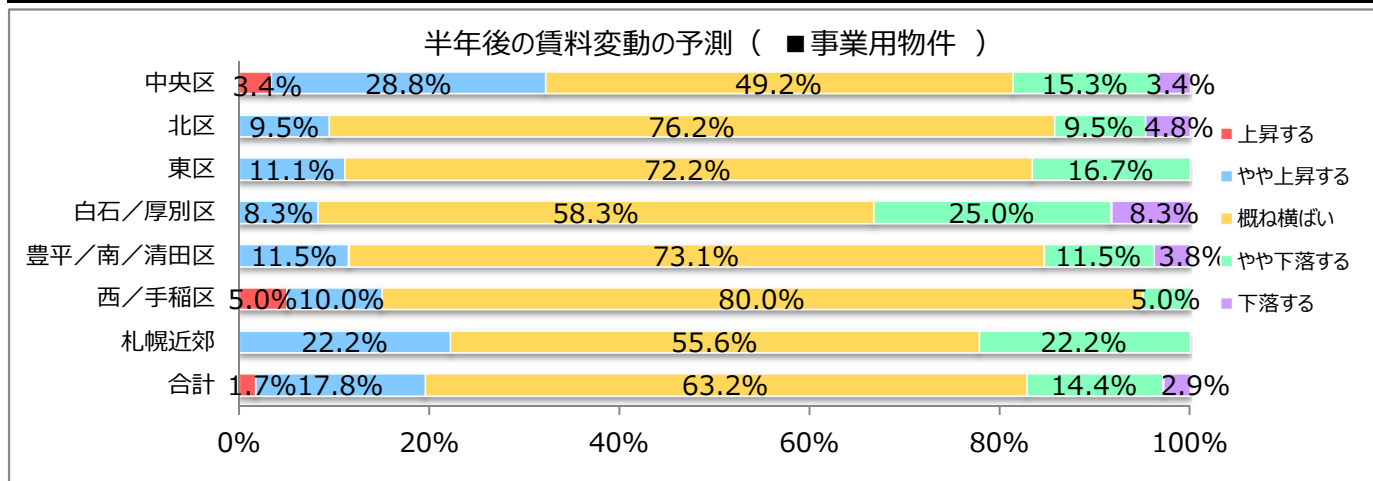
① ■事業用物件 半年前と比較した賃料変動の実感

エリア	D I 値	上昇した	やや上昇した	概ね横ばい	やや下落した	下落した	小計	わからない 無回答	合計
中央区	20.2	7 : 12.3%	16 : 28.1%	28 : 49.1%	5 : 8.8%	1 : 1.8%	57 : 100%	10	67
北区	-14.3	0 : 0.0%	0 : 0.0%	15 : 71.4%	6 : 28.6%	0 : 0.0%	21 : 100%	9	30
東区	6.3	0 : 0.0%	2 : 12.5%	14 : 87.5%	0 : 0.0%	0 : 0.0%	16 : 100%	10	26
白石/厚別区	4.2	1 : 8.3%	1 : 8.3%	8 : 66.7%	2 : 16.7%	0 : 0.0%	12 : 100%	7	19
豊平/南/清田区	0.0	0 : 0.0%	3 : 12.5%	19 : 79.2%	1 : 4.2%	1 : 4.2%	24 : 100%	10	34
西/手稲区	13.9	1 : 5.6%	4 : 22.2%	12 : 66.7%	1 : 5.6%	0 : 0.0%	18 : 100%	4	22
札幌近郊	-5.3	0 : 0.0%	0 : 0.0%	17 : 89.5%	2 : 10.5%	0 : 0.0%	19 : 100%	9	28
合計	6.9	9 : 5.4%	26 : 15.6%	113 : 67.7%	17 : 10.2%	2 : 1.2%	167 : 100%	59	226



② ■事業用物件 半年後の賃料変動の予測

エリア	D I 値	上昇する	やや上昇する	概ね横ばい	やや下落する	下落する	小計	わからない 無回答	合計
中央区	6.8	2 : 3.4%	17 : 28.8%	29 : 49.2%	9 : 15.3%	2 : 3.4%	59 : 100%	7	66
北区	-4.8	0 : 0.0%	2 : 9.5%	16 : 76.2%	2 : 9.5%	1 : 4.8%	21 : 100%	9	30
東区	-2.8	0 : 0.0%	2 : 11.1%	13 : 72.2%	3 : 16.7%	0 : 0.0%	18 : 100%	9	27
白石/厚別区	-16.7	0 : 0.0%	1 : 8.3%	7 : 58.3%	3 : 25.0%	1 : 8.3%	12 : 100%	7	19
豊平/南/清田区	-3.8	0 : 0.0%	3 : 11.5%	19 : 73.1%	3 : 11.5%	1 : 3.8%	26 : 100%	7	33
西/手稲区	7.5	1 : 5.0%	2 : 10.0%	16 : 80.0%	1 : 5.0%	0 : 0.0%	20 : 100%	3	23
札幌近郊	0.0	0 : 0.0%	4 : 22.2%	10 : 55.6%	4 : 22.2%	0 : 0.0%	18 : 100%	10	28
合計	0.6	3 : 1.7%	31 : 17.8%	110 : 63.2%	25 : 14.4%	5 : 2.9%	174 : 100%	52	226

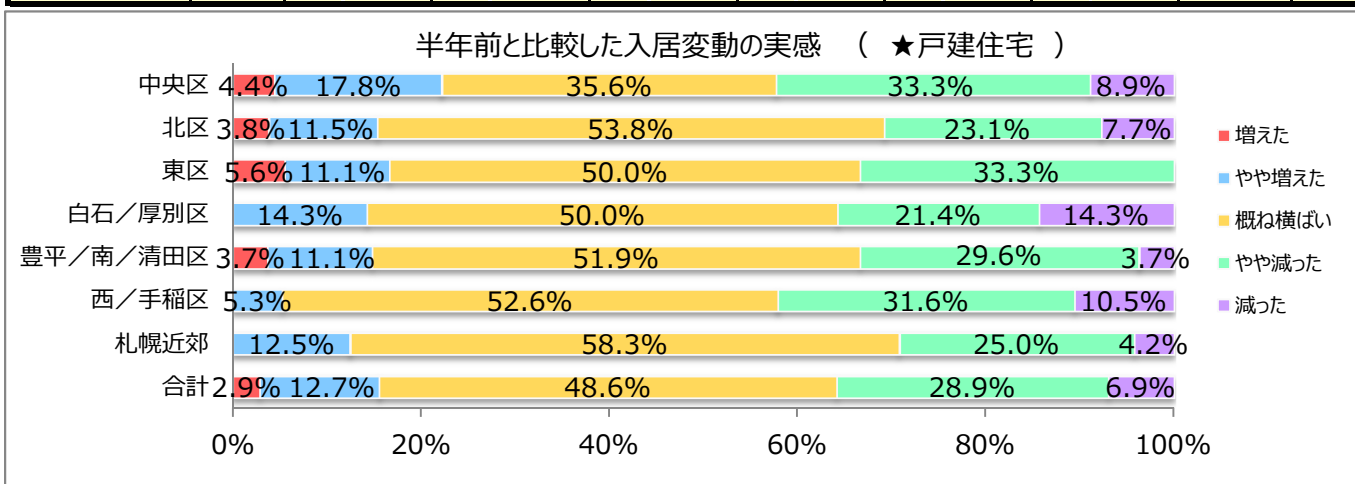


問6.①② 入居率変動 (★戸建住宅 ▲マンション ■事業用物件) の実感と予測

1) ★戸建住宅 入居率変動の実感と予測

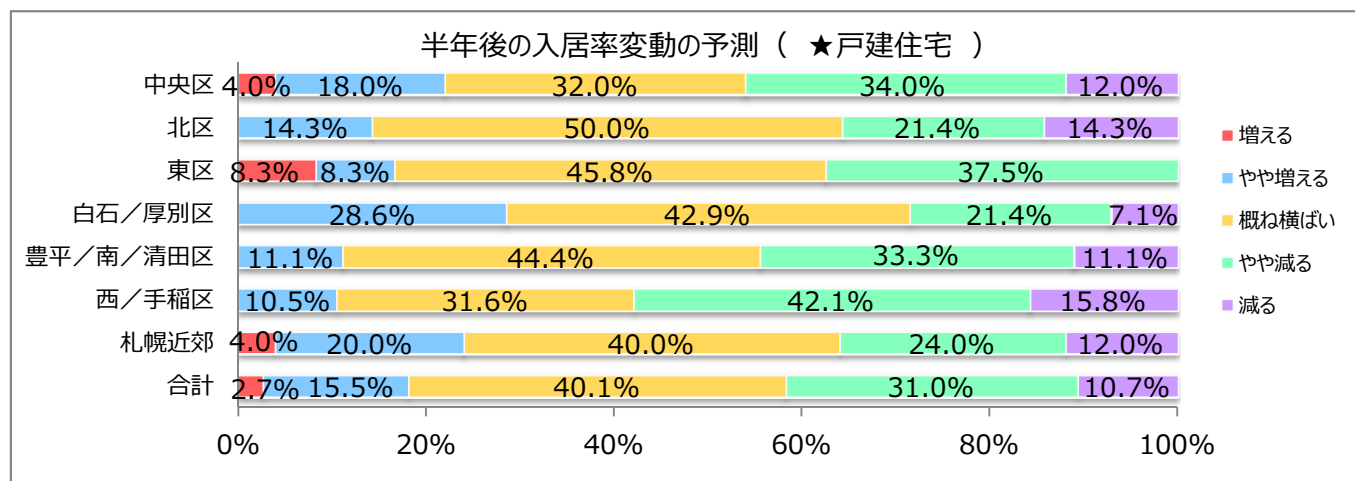
①★戸建住宅 半年前と比較した入居率変動の実感(入居率の増加=空室率の減少)

エリア	D I 値	増えた	やや増えた	概ね横ばい	やや減った	減った	小計	わからない 無回答	合計
中央区	-12.2	2 : 4.4%	8 : 17.8%	16 : 35.6%	15 : 33.3%	4 : 8.9%	45 : 100%	14	59
北区	-9.6	1 : 3.8%	3 : 11.5%	14 : 53.8%	6 : 23.1%	2 : 7.7%	26 : 100%	11	37
東区	-5.6	1 : 5.6%	2 : 11.1%	9 : 50.0%	6 : 33.3%	0 : 0.0%	18 : 100%	11	29
白石/厚別区	-17.9	0 : 0.0%	2 : 14.3%	7 : 50.0%	3 : 21.4%	2 : 14.3%	14 : 100%	5	19
豊平/南/清田区	-9.3	1 : 3.7%	3 : 11.1%	14 : 51.9%	8 : 29.6%	1 : 3.7%	27 : 100%	10	37
西/手稲区	-23.7	0 : 0.0%	1 : 5.3%	10 : 52.6%	6 : 31.6%	2 : 10.5%	19 : 100%	5	24
札幌近郊	-10.4	0 : 0.0%	3 : 12.5%	14 : 58.3%	6 : 25.0%	1 : 4.2%	24 : 100%	5	29
合計	-12.1	5 : 2.9%	22 : 12.7%	84 : 48.6%	50 : 28.9%	12 : 6.9%	173 : 100%	61	234



②★戸建住宅 半年後の入居率変動の予測(入居率の増加=空室率の減少)

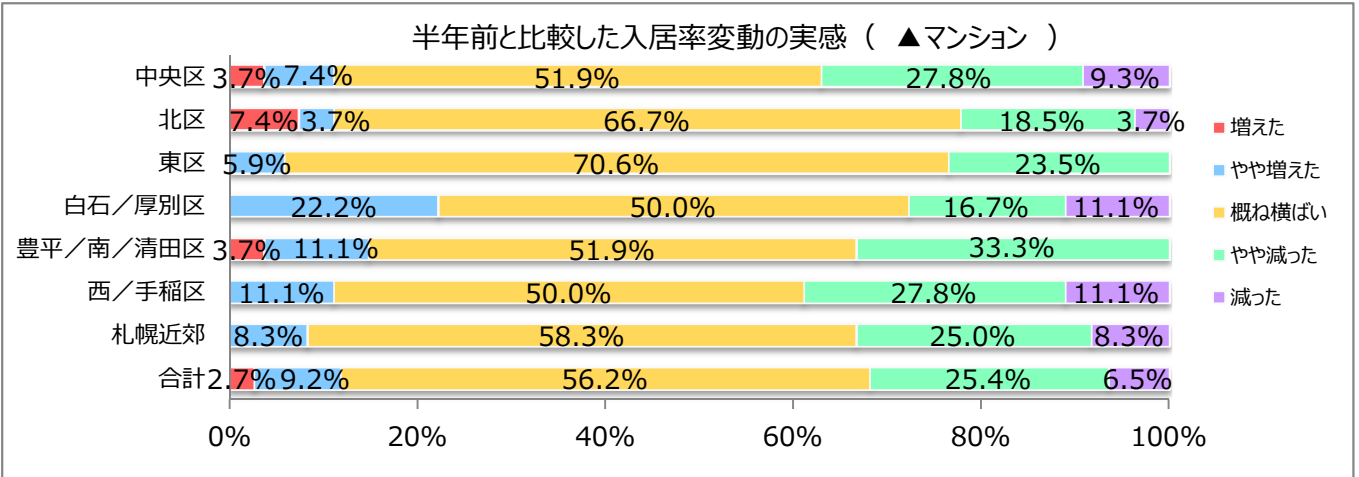
エリア	D I 値	増える	やや増える	概ね横ばい	やや減る	減る	小計	わからない 無回答	合計
中央区	-16.0	2 : 4.0%	9 : 18.0%	16 : 32.0%	17 : 34.0%	6 : 12.0%	50 : 100%	8	58
北区	-17.9	0 : 0.0%	4 : 14.3%	14 : 50.0%	6 : 21.4%	4 : 14.3%	28 : 100%	10	38
東区	-6.3	2 : 8.3%	2 : 8.3%	11 : 45.8%	9 : 37.5%	0 : 0.0%	24 : 100%	5	29
白石/厚別区	-3.6	0 : 0.0%	4 : 28.6%	6 : 42.9%	3 : 21.4%	1 : 7.1%	14 : 100%	5	19
豊平/南/清田区	-22.2	0 : 0.0%	3 : 11.1%	12 : 44.4%	9 : 33.3%	3 : 11.1%	27 : 100%	10	37
西/手稲区	-31.6	0 : 0.0%	2 : 10.5%	6 : 31.6%	8 : 42.1%	3 : 15.8%	19 : 100%	5	24
札幌近郊	-10.0	1 : 4.0%	5 : 20.0%	10 : 40.0%	6 : 24.0%	3 : 12.0%	25 : 100%	5	30
合計	-15.8	5 : 2.7%	29 : 15.5%	75 : 40.1%	58 : 31.0%	20 : 10.7%	187 : 100%	48	235



2) ▲マンション 入居率変動の実感と予測

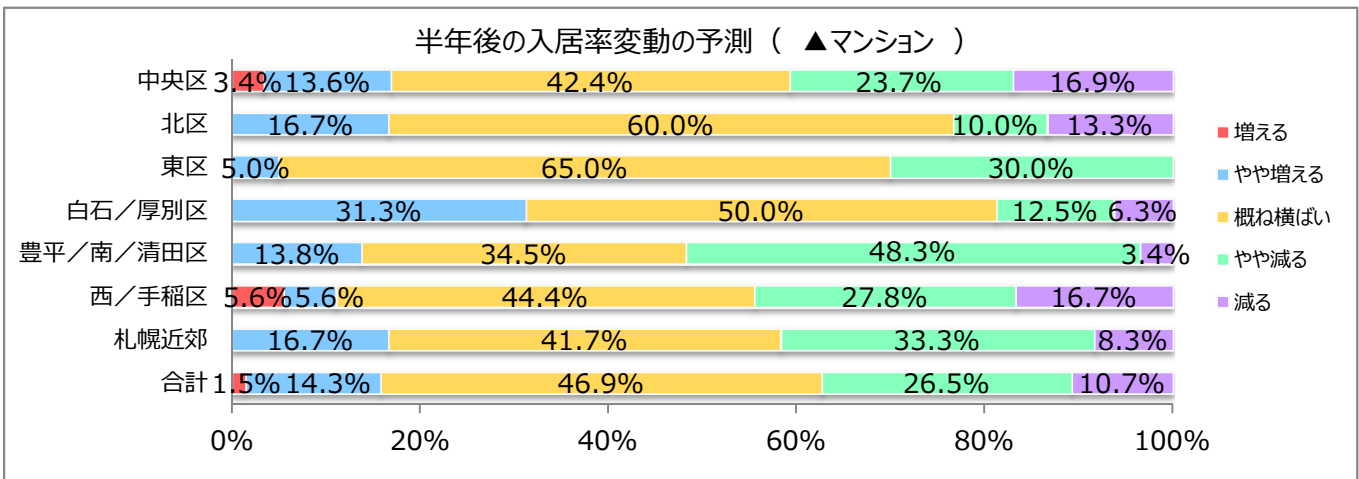
①▲マンション 半年前と比較した入居率変動の実感(入居率の増加＝空室率の減少)

エリア	D I 値	増えた	やや増えた	概ね横ばい	やや減った	減った	小計	わからない 無回答	合計
中央区	-15.7	2 : 3.7%	4 : 7.4%	28 : 51.9%	15 : 27.8%	5 : 9.3%	54 : 100%	11	65
北区	-3.7	2 : 7.4%	1 : 3.7%	18 : 66.7%	5 : 18.5%	1 : 3.7%	27 : 100%	10	37
東区	-8.8	0 : 0.0%	1 : 5.9%	12 : 70.6%	4 : 23.5%	0 : 0.0%	17 : 100%	9	26
白石/厚別区	-8.3	0 : 0.0%	4 : 22.2%	9 : 50.0%	3 : 16.7%	2 : 11.1%	18 : 100%	3	21
豊平/南/清田区	-7.4	1 : 3.7%	3 : 11.1%	14 : 51.9%	9 : 33.3%	0 : 0.0%	27 : 100%	10	37
西/手稲区	-19.4	0 : 0.0%	2 : 11.1%	9 : 50.0%	5 : 27.8%	2 : 11.1%	18 : 100%	4	22
札幌近郊	-16.7	0 : 0.0%	2 : 8.3%	14 : 58.3%	6 : 25.0%	2 : 8.3%	24 : 100%	5	29
合計	-11.9	5 : 2.7%	17 : 9.2%	104 : 56.2%	47 : 25.4%	12 : 6.5%	185 : 100%	52	237



②▲マンション 半年後の入居率変動の予測(入居率の増加＝空室率の減少)

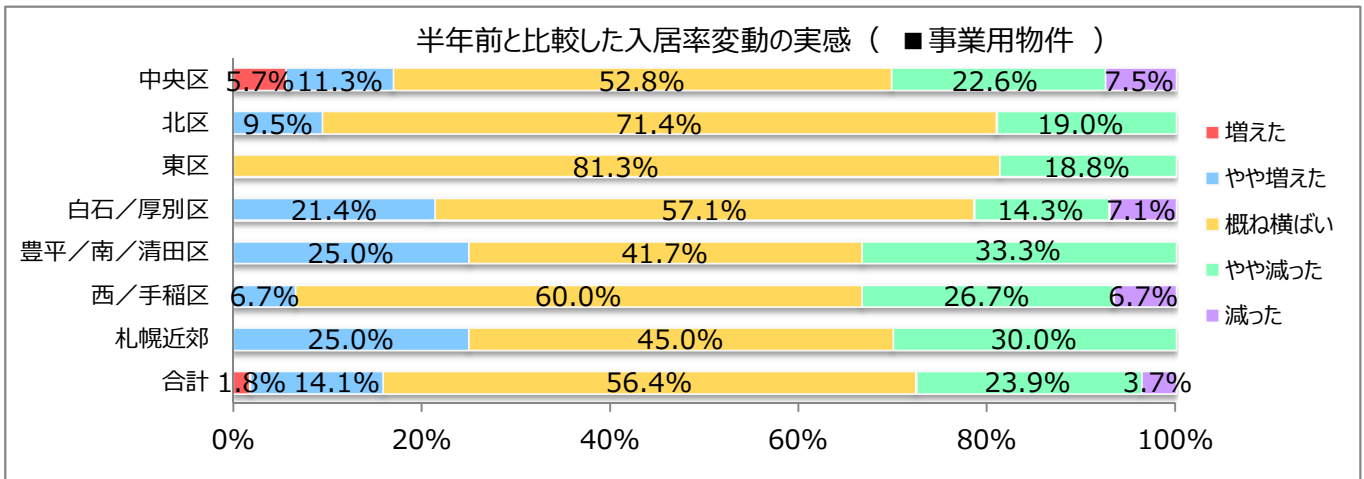
エリア	D I 値	増える	やや増える	概ね横ばい	やや減る	減る	小計	わからない 無回答	合計
中央区	-18.6	2 : 3.4%	8 : 13.6%	25 : 42.4%	14 : 23.7%	10 : 16.9%	59 : 100%	5	64
北区	-10.0	0 : 0.0%	5 : 16.7%	18 : 60.0%	3 : 10.0%	4 : 13.3%	30 : 100%	8	38
東区	-12.5	0 : 0.0%	1 : 5.0%	13 : 65.0%	6 : 30.0%	0 : 0.0%	20 : 100%	6	26
白石/厚別区	3.1	0 : 0.0%	5 : 31.3%	8 : 50.0%	2 : 12.5%	1 : 6.3%	16 : 100%	5	21
豊平/南/清田区	-20.7	0 : 0.0%	4 : 13.8%	10 : 34.5%	14 : 48.3%	1 : 3.4%	29 : 100%	8	37
西/手稲区	-22.2	1 : 5.6%	1 : 5.6%	8 : 44.4%	5 : 27.8%	3 : 16.7%	18 : 100%	4	22
札幌近郊	-16.7	0 : 0.0%	4 : 16.7%	10 : 41.7%	8 : 33.3%	2 : 8.3%	24 : 100%	6	30
合計	-15.3	3 : 1.5%	28 : 14.3%	92 : 46.9%	52 : 26.5%	21 : 10.7%	196 : 100%	42	238



3) ■事業用物件 入居率変動の実感と予測

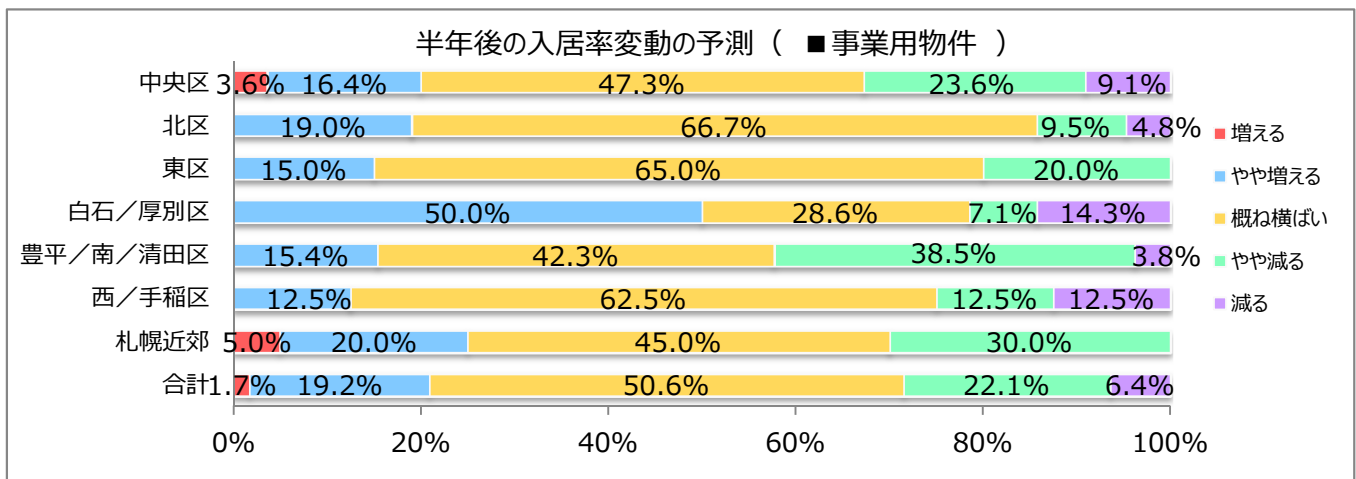
①■事業用物件 半年前と比較した入居率変動の実感(入居率の増加=空室率の減少)

エリア	D I 値	増えた	やや増えた	概ね横ばい	やや減った	減った	小計	わからない 無回答	合計
中央区	-7.5	3 : 5.7%	6 : 11.3%	28 : 52.8%	12 : 22.6%	4 : 7.5%	53 : 100%	11	64
北区	-4.8	0 : 0.0%	2 : 9.5%	15 : 71.4%	4 : 19.0%	0 : 0.0%	21 : 100%	9	30
東区	-9.4	0 : 0.0%	0 : 0.0%	13 : 81.3%	3 : 18.8%	0 : 0.0%	16 : 100%	11	27
白石/厚別区	-3.6	0 : 0.0%	3 : 21.4%	8 : 57.1%	2 : 14.3%	1 : 7.1%	14 : 100%	5	19
豊平/南/清田区	-4.2	0 : 0.0%	6 : 25.0%	10 : 41.7%	8 : 33.3%	0 : 0.0%	24 : 100%	10	34
西/手稲区	-16.7	0 : 0.0%	1 : 6.7%	9 : 60.0%	4 : 26.7%	1 : 6.7%	15 : 100%	6	21
札幌近郊	-2.5	0 : 0.0%	5 : 25.0%	9 : 45.0%	6 : 30.0%	0 : 0.0%	20 : 100%	9	29
合計	-6.7	3 : 1.8%	23 : 14.1%	92 : 56.4%	39 : 23.9%	6 : 3.7%	163 : 100%	61	224



②■事業用物件 半年後の入居率変動の予測(入居率の増加=空室率の減少)

エリア	D I 値	増える	やや増える	概ね横ばい	やや減る	減る	小計	わからない 無回答	合計
中央区	-9.1	2 : 3.6%	9 : 16.4%	26 : 47.3%	13 : 23.6%	5 : 9.1%	55 : 100%	9	64
北区	0.0	0 : 0.0%	4 : 19.0%	14 : 66.7%	2 : 9.5%	1 : 4.8%	21 : 100%	10	31
東区	-2.5	0 : 0.0%	3 : 15.0%	13 : 65.0%	4 : 20.0%	0 : 0.0%	20 : 100%	7	27
白石/厚別区	7.1	0 : 0.0%	7 : 50.0%	4 : 28.6%	1 : 7.1%	2 : 14.3%	14 : 100%	5	19
豊平/南/清田区	-15.4	0 : 0.0%	4 : 15.4%	11 : 42.3%	10 : 38.5%	1 : 3.8%	26 : 100%	8	34
西/手稲区	-12.5	0 : 0.0%	2 : 12.5%	10 : 62.5%	2 : 12.5%	2 : 12.5%	16 : 100%	5	21
札幌近郊	0.0	1 : 5.0%	4 : 20.0%	9 : 45.0%	6 : 30.0%	0 : 0.0%	20 : 100%	11	31
合計	-6.1	3 : 1.7%	33 : 19.2%	87 : 50.6%	38 : 22.1%	11 : 6.4%	172 : 100%	55	227



問 8. 2018年9月6日に発生した北海道胆振東部地震が取引価格と取引件数にどう影響しましたか？

◎ 札幌市中央区

- 特に影響はなかった
- 地震直後は様子見のお客が多かった位で、取引価格と取引件数にそれ程影響は見られなかった
- 取引件数が減りましたが、1～2か月で通常に戻った
- 取引価格に影響があったとは思わない
- 地震直後は様子見のお客が多かった位で、取引価格と取引件数にそれ程影響は見られなかった
- なし
- 取引価格と取引件数にそれ程影響は見られなかった
- 地震直後は様子見のお客が多かった位で、取引価格と取引件数にそれ程影響は見られなかった
- 地震直後は様子見のお客が多かった位で、取引価格と取引件数にそれ程影響は見られなかった
- 取引件数については地震前とはほぼ変わっていません
- 事業用物件については特に影響はない
- 地震直後は高層階が敬遠される傾向があった
- 地震で崩れそうな古い建物はかなり取引が無くなった
- マンションは5階以下の購入希望が増えた
- 大きな影響はなかった
- 特になし
- 影響を感じていない
- 特になし
- 覚悟していたほど影響は無かった
- それ程影響なし
- なし
- あまり影響なし

- 特になし
- 地震直後は様子見のお客さんが多かった位で、取引価格と取引件数にそれ程影響は見られなかった
- 昭和56年以前の物件が売りにくくなった
- 特段影響なし
- 特になし
- 特に影響なし
- 特に影響なし
- 特に影響なし
- 地震直後は見通しが立たなかった。
- マンションの低層階を求める方が増えた
- 賃貸借については新耐震基準が必須項目になっている
- ハザードマップへの関心が高まった
- 取引があったとしても単価減、現況も変わらない
- 価格が上昇し続けており、検討期間が延びた
- アパート（木造）を震災後、売る方が多くなった

◎ 札幌市北区

- 影響なし
- 住居地でブラックアウト後、建物損害で引越したが、土地取引額で2割前後上った
- 影響なし
- 影響は無かった
- 地震直後は様子を見る状況で取引が減りましたが、現在は地震の影響が感じられません
- 様子見もあったが取引価格には多少注意することがあったもののダウンも少し位で取引件数はあまり変わらないように思います
- 取引件数が減った
- 特に影響がない気がする

- 特に影響なし
- 影響なし
- お客様の声では、液状化が起きないか否かを心配されていて質問が多くなっている
- 両方あまり変わらなかった
- なし
- 特に大きな影響は見受けられない
- わからない
- 建物の耐震性能はどうかも気にしている様子

◎札幌市東区

- 特に変更はない
- 一部、風評被害あり
- 元町エリアは地震被害（道路など）があったが地価にはほとんど影響が見受けられなかった
- 特に影響なし
- 地震後も変化なく取引できた
- 特になし
- 影響なし
- 特に影響はなし
- 特になし
- 地震の影響で今後不安になるお客様もいて、一旦家探しを見送る方もいた
- 地震保険が出た方がいました
- ハザードマップ等への注力は増した
- 保険金で補修がありました
- 軟弱地盤の話題が上ることが多くなりました
- 地震直後は様子を見る状況で取引が減りましたが、現在は地震の影響が感じられません

- 東豊線沿い 栄町～本町あたりは価格が下落している気がします
- 一部の動きが遅くなった
- 東豊線沿いのエリアに若干影響が出た可能性がある

◎札幌市白石区

- 価格減少、件数横ばい
- 影響なし
- 特になし
- 特になし
- 特に問題なし
- 冬～春にかけて土地やマンションの流通に停滞がみられたが、春以降は回復し価格も安定して推移している

◎札幌市厚別区

- 土地購入の申し込み後にハザードマップを見てキャンセルになった
- 特になし

◎札幌市豊平区

- マンションの高層階が一時嫌われたが現在は戻っている
- 地震の影響はみられなかった
- 地震以降、建売住宅を販売しているが地盤のことを気にするお客様がかなり増えた

◎札幌市清田区

- 地震後、区内及び近隣地区からのお客様はそれほど影響が感じられなかったが、他地区（中央区等）からの問合せが減った
- 案内する際、安くなければ買わないと価格を気にする人が多くなった
- 軟弱地盤の話題が上ることが多くなりました

- 取引が減少した
- 売れづらい
- 土地の取引がほぼ無い状態
- まだ影響を受けている。
- 取引件数、価格とも減少した。現在は横ばいの状況と思われる
- 一部地域の風評があり動きが悪い
- 一部の動きが遅くなった

◎札幌市西区

- 特になし
- お客様が地盤についても気にされる様になり市内でも地盤の良いところは人気があり、土地価格は上昇している
- それ程影響は見られなかった
- 影響はなし
- 影響なし
- 特に影響していない
- 特に影響なし
- 地盤の比較的良い西野への希望が増加

◎札幌市手稲区

- 地震を契機に古家を解体して更地売却案件が複数があった
- 特に影響なし
- 特に影響はありませんでした
- 土地売却でハザードマップの中の「液状化率」の説明を求められるケースがあった

◎札幌近郊

- 動きがやや落ちている（消費税も関係していると思います）
- ない
- 特別な変化は見られない
- 変化なし
- 当社の地域については価格・件数とも影響はない
- 特になし
- 震災地付近（厚真・安平）からの移住の問合せがあった。内容は賃貸住宅、中古住宅、新築用の土地の問合せ。発生から半年間ぐらい多かったが今はない
- 変わらない
- 当社では特に影響は無い
- 特になし
- 変化なし
- 影響なし
- 変わらず
- 取引価格が異常に高くなった。件数も増えた
- 特に影響はなかった
- 直接地震によって取引や価格が減ったという実感はない
- 当時は近郊の小樽にいたが、地震後賃貸の取引件数は減ったが一時的ですぐに回復した
- 北広島市大曲近辺で建てたいという人は減った

問9. 最近半年間の不動産市場で特徴的な事、補足など、率直なご感想をお聞かせください。

◎札幌市中央区

- 土地に関しては、物件が少なく首都圏等からの引合いが活発。中古マンションにおいても、同様に再販業者からの引合いが活発。いずれも物件が少ない状態
- 土地の賃貸について、地方の土地は地元の企業、住民が使用するための引合いが多く、道内外問わず事業での引き合いが多いのは札幌・札幌近郊が多い
- 平成元年～平成2.3年の戸建てのリフォーム再販が増えている
- リフォーム+中古住宅の問合せが依然多い
- 今年になってから東京方面からの物件紹介の問合せがほとんどなくなりました
- 銀行の融資姿勢が厳しくなり、収益物件が売れづらくなっている
- リフォーム+中古住宅の問合せが依然多い
- 事業用物件の価格上昇が強く出ている様子
- 収益物件の融資凍結傾向により物件価値が実態に近づくと考えられます
- 中古住宅の買取業者への仲介が多くなっている
- 中古物件（築20年以内）が増えている
- 事業用案件、特にオフィス賃貸が札幌中心部では空が非常に少なく、非流動的である
- 収益物件（マンション）を求めているので、情報が欲しいとの問い合わせが多い
- 収益物件（一棟レジ）の取引件数減少
- 物件が少ない
- 買取が競合して難しくなっている
- タワマンの価格高騰化が目立つ
- 収益物件は1億～3億円位、利回り8%以上を求める顧客が相変わらず多い。但し、10年以内の築浅、駅から徒歩10分以内、W造よりRC造の引合いが多い。
- 引き続き売物件が少ない
- 収益物件はファイナンスの影響から利回りが10%を超えるものも増えてくると思う
- 収益物件は関東圏の転売業者との成約が多く、利回り10%を求められる
- 土地取引は減る。円山・中央近くが動く
- 収益物件が全然売れない反面、売却利回りは未だに8%を求めている方が多い（売主側）
- 土地の価格が上がり、売れない在庫が増えた
- 大きな面積の土地もなく今後もむずかしい状況が続くと思われる

- 解体物件が増え、築古の再生が活発化するかと思いきやあまり上手く進んでいない
- 道内の顧客での収益物件の購入は減少のまま
- リフォーム後の物件が多く問い合わせがくる
- 住宅関連については、省エネ及び防災対応のニーズが高まりそう
- 銀行融資基準の厳格化
- リフォーム済みの物件が人気
- 戸建よりマンションが人気
- 収益物件の場合、市内の購入希望者への融資がほぼ付かない
- 購買指向が外的要因により一気に下がるようなことがあれば倒れる法人も多いかと思う
- 土地に関してはアパート・マンション用地よりも戸建用地の取引件数が占める割合が増加傾向にある印象
- 中古マンションについては、再販業者からの引合いはあるが以前ほどの価格が付かない

◎札幌市北区

- 土地はエンドユーザーよりも住宅業者が仕入れで買うケースが多い
- 中古マンションは高値止まりの為、売れ行きが鈍い
- 全体として以前と大きく相違なし
- 土地の売物がなかなか取れず苦戦しています
- 学生の間合せが増えている
- 収益物件の募集が増えた
- 3,000坪以上の土地は市内に無くなっている

◎札幌市東区

- 中古住宅、駅から徒歩10分RC造の引合いが多い
- 新築建売住宅は、札幌新道より南側に比べ北側の在庫物件が多いように感じる
- 土地価格は下落する
- 地下鉄近くの土地の購入希望者の高値購入意欲が減少している
- 収益物件の取引が減った
- 過渡期に来ているため、今後注目する時期
- 土地価格が変わらず高い為、成約にまでいたらないお客様が増えた
- 土地がなかなか下がらない

- 土地が高すぎ
- 駅近土地は上昇し、動きが鈍い
- 建売業者が青田買いしていて、レインズに出てくるものでは購入する条件に合わない
- 収益物件の購入意向の取引先が減少している
- 収益物件は融資が厳しい

◎札幌市白石区

- 収益物件に対する融資が壊滅的な状態
- 中古物件は対応がむずかしい
- 収益物件は1億～3億円位、利回り8%以上を求める顧客が相変わらず多い。但し、10年以内の築浅、駅から徒歩10分以内、W造よりRC造の引合いが多い
- 中古マンションの人気があり価格も上昇している印象
- 収益物件があまり活発に取引されない
- 5,000万円を超える投資物件は融資の都合で停滞気味だが、それを下回るものについて根強い需要がある
- 土地は高止まりから下落傾向の印象
- 倉庫不足が深刻であり、市街化調整区域への違法な新築も見られる

◎札幌市厚別区

- 再販された(リフォーム後)戸建・マンションが高額で市場に多く残っており、一般のお客様から見ると売れる価格と見られている

◎札幌市豊平区

- 物件少ない
- 物件が少ない
- マンションは2,000万円以下の物件の動き・問い合わせが多い
- 土地は相変わらず高いがだいぶ落ち着いてきたように感じる

◎札幌市清田区

- 首都圏からの問合せが減ってきた

◎ 札幌市西区

- 西区の山側（西野・平和）は最近の全国の災害（地震を中心とする）に対する影響で消費者ニーズが高まって順調に土地価格が上昇している（地盤が良い事が理解され）。若い人の入居も多く待機児童が発生する地区もある
- 市内でもJR、地下鉄の徒歩圏で土地を探す人が尚多く、同じ区内でも地価の価格差が一層広がりつつあると思います
- 面積の大きな（1,000坪以上）物件の購入要望が増加している
- 値上がりがピークを過ぎ、下がり始めている
- 中古住宅のリノベーション若しくはリフォームが多い
- 札幌市内で単身用マンションが下落している。札幌市も人口減少傾向にある。若者の人口が少なくなる
- 数年後、単身用マンションの空室が社会問題になることが懸念される

◎ 札幌市手稲区

- 土地に関しては、物件が少なく首都圏等からの引合いが活発。中古マンションにおいても、同様に再販業者からの引合いが活発。いずれも物件が少ない状態。
- 銀行の融資が2019年秋位から厳格となる
- 物件が少なく市場価格では買えなくなった
- 中古アパート、マンションが売れなくなった
- 道内の売買価格、需要は既に曲がり角にきている
- 中古住宅を買い、解体し再販する物件が多くなった
- 金融機関の融資が付かないことが理由として断りが多く見受けられた

◎ 札幌近郊

- 地価上昇は落ち着いてほしい、高すぎる
- 建築コストの異常な値上がりにより、事業投資案件は新規物件の場合、皆無に等しい状況
- ハウスメーカーの土地取得需要が相変わらず強い
- 土地の物件が少なく古家付で売買され、解体して新築する物件が多くなった
- 投資用物件の引合いが少なくなっている
- 土地・戸建（中古住宅）の問い合わせが多い
- 恵庭・千歳は土地が不足している。特にJR駅徒歩圏内の土地を求める顧客が多く利便性の良い土地は価格が上昇気味である
- 戸建住宅を手放しマンション等に移転したい（70代以降の方）方が多い
- 問合せが少ない

- 地震が落ち着き住宅のリフォームが増加している
- 価格が5,000万円以下の収益物件の問合せが多くなった
- 消費税が原因かわからないが動きが鈍く感じられる
- 今後空き家が増す故、流通をスムーズに対応できる整備がより必要と思う
- 不動産融資が厳しくなり、賃貸マンション用地の土地価格が頭打ちとなっているエリアが増えた
- 物件（土地、中古住宅とも）少なく要望に対応しにくくなっている
- 土地に関して物件が少ない
- 既存の宅地については古家を取り壊しての取引が増えている
- 億単位の収益物件の動きはかなり少なくなった
- 更地の売買の動きが増加して（建築条件なしの土地）いる
- 道外・海外・三為業者の問い合わせは激減した

DI調査

1. DI調査

DIとは、Diffusion Index（ディフュージョン・インデックス）の略で、現況や先行きの見通し等についての定性的な判断を指標として集計加工した指数であり、経済指標等において広く活用されている。

2. 調査方法（例）

① 5者択一

（例）

- a. 上昇した
- b. やや上昇した
- c. 概ね横ばい
- d. やや下落した
- e. 下落した

計算方法

$$DI = \{(a \times 2) + (b \times 1) + (d \times -1) + (e \times -2)\} \div 2 \div (a + b + c + d + e) \times 100$$

DIがゼロを超えると、回答者は市況を前向き(上昇傾向)に考えているといえる。一方、DIがゼロを下回っていれば、回答者は市況を後向き(下落傾向)に考えているといえる。また、回答者全員が「上昇」と答えるとDIは100となり、回答者全員が「下落」と答えるとDIは-100となり、理論上のDIの幅は±100の範囲となる。

[アンケート調査票]

別紙 解答用紙（問1～9まであります。ご協力をよろしくお願い致します。）

※以下の「現時点」とは、2019年11月1日時点となります。

問1. 貴社で取扱件数が最も多いエリアはどちらですか？

1つだけ 選択して、右の□に記号を記載してください。
(2つ以上選択すると無効となります)



- A. 中央区 B. 北区 C. 東区 D. 白石区 E. 厚別区
F. 豊平区 G. 南区 H. 西区 I. 手稲区 J. 清田区
K. 札幌近郊(小樽市、石狩市、江別市、北広島市、恵庭市、千歳市等)
L. その他の地域

問2. 貴社のお取り扱いの業務対象について、当てはまる番号全てに ○ をつけてください。

1. 土地 2. 戸建住宅 3. マンション 4. 事業用物件

問3.【地価】

①貴社で取扱件数が最も多いエリアについて、半年前と比べて、現時点の「地価」はどう変動しましたか？
当てはまる番号に ○ をつけてください。(以下、同じ)

●商業地

1. 上昇した
2. やや上昇した
3. 概ね横ばい
4. やや下落した
5. 下落した
6. わからない

★住宅地

1. 上昇した
2. やや上昇した
3. 概ね横ばい
4. やや下落した
5. 下落した
6. わからない

②貴社で取扱件数が最も多いエリアについて、現時点から半年後の「地価」はどう変動すると予測しますか？

●商業地

1. 上昇する
2. やや上昇する
3. 概ね横ばい
4. やや下落する
5. 下落する
6. わからない

★住宅地

1. 上昇する
2. やや上昇する
3. 概ね横ばい
4. やや下落する
5. 下落する
6. わからない

以下、続けてご回答ください。

[アンケート調査票]

問4.【取引件数】

①貴社で取扱件数が最も多いエリアについて、半年前と比べて、現時点における「取引件数」はどう変動しましたか？

●土地

2. やや増えた
3. 概ね横ばい
4. やや減った
5. 減った
6. わからない

★戸建住宅

2. やや増えた
3. 概ね横ばい
4. やや減った
5. 減った
6. わからない

▲マンション

2. やや増えた
3. 概ね横ばい
4. やや減った
5. 減った
6. わからない

■事業用物件

2. やや増えた
3. 概ね横ばい
4. やや減った
5. 減った
6. わからない

②貴社で取扱件数が最も多いエリアについて、現時点から半年後の「取引件数」はどう変動すると予測しますか？

●土地

2. やや増える
3. 概ね横ばい
4. やや減る
5. 減る
6. わからない

★戸建住宅

2. やや増える
3. 概ね横ばい
4. やや減る
5. 減る
6. わからない

▲マンション

2. やや増える
3. 概ね横ばい
4. やや減る
5. 減る
6. わからない

■事業用物件

2. やや増える
3. 概ね横ばい
4. やや減る
5. 減る
6. わからない

問5.【賃料】

①貴社で取扱件数が最も多いエリアについて、半年前と比べて、現時点の「賃料」はどう変動しましたか？

★戸建住宅

1. 上昇した
2. やや上昇した
3. 概ね横ばい
4. やや下落した
5. 下落した
6. わからない

▲マンション

1. 上昇した
2. やや上昇した
3. 概ね横ばい
4. やや下落した
5. 下落した
6. わからない

■事業用物件

1. 上昇した
2. やや上昇した
3. 概ね横ばい
4. やや下落した
5. 下落した
6. わからない

②貴社で取扱件数が最も多いエリアについて、現時点から半年後の「賃料」はどう変動すると予測しますか？

★戸建住宅

1. 上昇する
2. やや上昇する
3. 概ね横ばい
4. やや下落する
5. 下落する
6. わからない

▲マンション

1. 上昇する
2. やや上昇する
3. 概ね横ばい
4. やや下落する
5. 下落する
6. わからない

■事業用物件

1. 上昇する
2. やや上昇する
3. 概ね横ばい
4. やや下落する
5. 下落する
6. わからない

[アンケート調査票]

問6. 【空室】

①貴社で取扱件数が最も多いエリアについて、半年前と比べて、現時点の「空き家」又は「空室」はどう変動しましたか？

- | ★戸建住宅 | ▲マンション | ■事業用物件 |
|----------|----------|----------|
| 1. 増えた | 1. 増えた | 1. 増えた |
| 2. やや増えた | 2. やや増えた | 2. やや増えた |
| 3. 概ね横ばい | 3. 概ね横ばい | 3. 概ね横ばい |
| 4. やや減った | 4. やや減った | 4. やや減った |
| 5. 減った | 5. 減った | 5. 減った |
| 6. わからない | 6. わからない | 6. わからない |

②貴社で取扱件数が最も多いエリアについて、現時点から半年後の「空き家」又は「空室」はどう変動すると予測しますか？

- | ★戸建住宅 | ▲マンション | ■事業用物件 |
|----------|----------|----------|
| 1. 増える | 1. 増える | 1. 増える |
| 2. やや増える | 2. やや増える | 2. やや増える |
| 3. 概ね横ばい | 3. 概ね横ばい | 3. 概ね横ばい |
| 4. やや減る | 4. やや減る | 4. やや減る |
| 5. 減る | 5. 減る | 5. 減る |
| 6. わからない | 6. わからない | 6. わからない |

問7. 貴社の営業エリアはどちらですか？(複数回答可)

- A. 中央区 B. 北区 C. 東区 D. 白石区 E. 厚別区
F. 豊平区 G. 南区 H. 西区 I. 手稲区 J. 清田区
K. 札幌近郊（小樽市、石狩市、江別市、北広島市、恵庭市、千歳市等）
L. その他の地域

問8. 2018年9月6日に発生した北海道胆振東部地震が取引価格と取引件数にどう影響しましたか？

- (例) ①札幌市清田区では地震直後、取引価格が●割程度下がり取引件数も●割程度減ったが、現在は元の水準に戻りつつある。
②札幌市中央区では地震直後は様子見のお客が多かった位で、取引価格と取引件数にそれ程影響は見られなかった。

・

・

・

[アンケート調査票]

問9. 最近半年間の不動産市場で特徴的な事、補足など、率直なご感想をお聞かせください。

- (例) ①リフォーム+中古住宅の問い合わせが依然多い。
②収益物件は1億～3億円位、利回り8%以上を求める顧客が相変わらず多い。
但し、10年以内の築浅、駅から徒歩10分以内、W造よりRC造の引き合いが多い。
③土地に関しては、物件が少なく首都圏等からの引合いが活発。中古マンション
においても、同様に再販業者からの引合いが活発。いずれも物件が少ない状態。
- .
- .
- .

以上で、質問は終了です。ご協力いただき、ありがとうございました。

[発行者]

公益社団法人 北海道宅地建物取引業協会

会長 吉田 治

〒060-0001

札幌市中央区北1条西17丁目1番地 北海道不動産会館

TEL : 011-642-4422 / FAX : 011-621-7855

URL : <http://www.takken.ne.jp/>

公益社団法人 全日本不動産協会北海道本部

本部長 横山 鷹史

〒064-0804

札幌市中央区南4条西6丁目11番地2 全日ビル2階

TEL : 011-232-0550 / FAX : 011-232-0552

URL : <http://hokkaido.zennichi.or.jp/>

公益社団法人 北海道不動産鑑定士協会

会長 増村 哲史

〒060-0001

札幌市中央区北1条西3丁目3番地 STV時計台通ビル1階

TEL : 011-222-8145 / FAX : 011-222-8146

URL : <http://www.harea.or.jp/>

※ 無断複製転載を禁じます。